SHOPPER PARK+

# Retail újratöltve

## Mit mutatnak az adatok a vásárlás és a kereskedelmi ingatlanpiac átalakulásáról?

**Bárány Kristóf, CFA**
az Igazgatóság elnöke

Portfolio Professional Investment Day
Budapest, 2026. november 11.

# Az elemzők évek óta online dominanciát várnak. A számok mégis mást mutatnak.

**9–10%**

az online aránya a hazai kiskereskedelemben – évek óta nem változott

**92%**

Lengyelországban a retail parkok aránya az idén átadott kereskedelmi területekből

**+27,8%**

like-for-like NOI-növekedés a magyar és cseh retail parkjainkban (2026 H1)

Forrás: PwC Magyarország (2026.06.10.); Avison Young (EurobuildCEE, 2026.09.22.; 2026 H1); SPP 2026. évi féléves jelentés.




**A RETAIL PARK AZ OMNICHANNEL NYERTESE IS**

A vásárló online választ, a közeli retail parkban vásárol, vesz át és küld vissza – a webáruházak is a fizikai pontokra építenek.

SHOPPER PARK+

# Négy ország, 30 retail park, közel 1000 bérlő – a napi-heti bevásárlás helyszínei

**30**
retail park 4 országban

**606 ezer m²**
bérbe adható terület (GLA)

**3,2 millió m²**
teljes telekterület

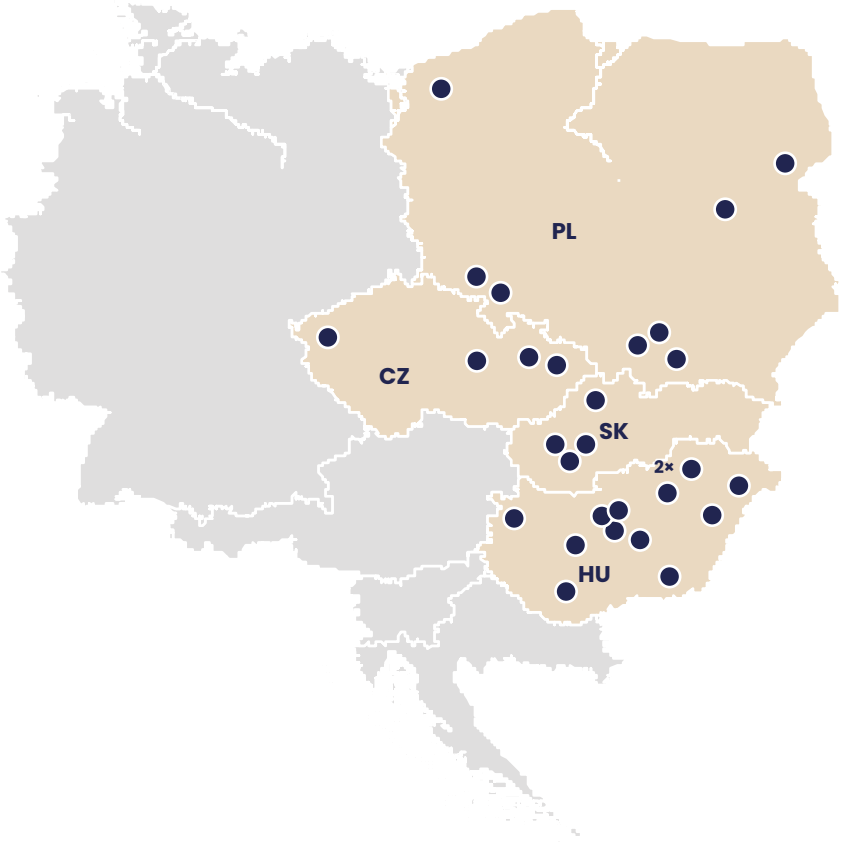
**~19%**
GLA / összes telekterület

**659 M EUR**
portfólióérték

**94,9%**
kihasználtság

**6,4 év**
átlagos hátralévő bérleti idő (WAULT)

**100%**
élelmiszer-mágnesbérlő (Tesco, Auchan)




Adatok 2026. június 30-án (SPP 2026. évi féléves jelentés; CBRE értékelés, 2026. június 30.: telekterület).

SHOPPER PARK+

# A bérlők a teljes portfólióban terjeszkednek – a 30 nemzetközi márkából 18 több piacunkon is jelen van

TESCO · Auchan · pepco · sinsay · DEICHMANN · CCC · C&A · NEW YORKER · H&M · ROSSMANN · dm · BENU · hebe · vision express · JYSK · DECATHLON · ASKO · SPORTISIMO · brendon · DRÁČIK · euronics · RTV EURO AGD · ACTION · TEDi · T · Shell · fressnapf · KFC

INGATLANOK – 30 RETAIL PARK

**14** Magyarország

**8** Lengyelország

**4** Csehország

**4** Szlovákia

**18 / 30**
nemzetközi márka több piacon is jelen van

**4**
márka mind a négy piacon: Pepco, Deichmann, KFC, New Yorker

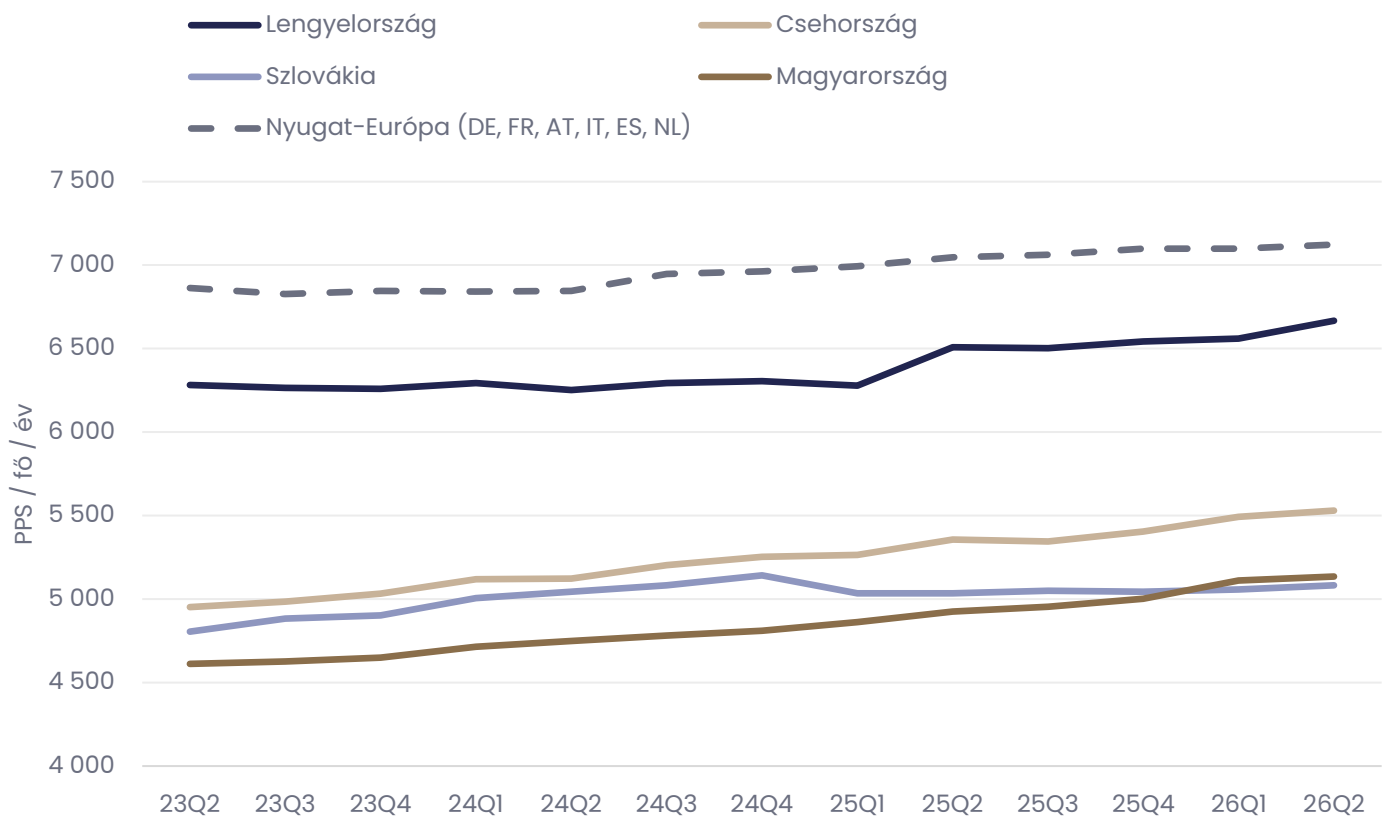
**~1000**
bérbe adott egység a portfólióban

**77%**
a bérbe adott terület a 30 nemzetközi márkánál

SHOPPER PARK+

# A piacaink gyorsabban növekednek, mint Nyugat-Európa

## Egy főre jutó éves kiskereskedelmi forgalom (PPS / fő / év)




**PPS, 2021-es árszinteken. Nyugat-Európa: DE, FR, AT, IT, ES, NL népességgel súlyozott átlaga.**

**+6–12%**

egy főre jutó reálnövekedés a négy piacunkon (2023 Q2 → 2026 Q2)

**Csehország +11,7%**
**Magyarország +11,3%**
**Lengyelország +6,1%**
**Szlovákia +5,8%**

**+3,8%**

Nyugat-Európa ugyanebben az időszakban

Forrás: Eurostat – sbs_ovw_act (G47 nettó árbevétel, 2021), sts_trtu_q (volumenindex, szezonálisan és naptárhatással kiigazított), prc_ppp_ind (fogyasztási cikkek árszintindexe, 2021), tps00001 (népesség); lekérdezve 2026.11.09. Saját számítás, 2021-es árakon és árszinteken.

SHOPPER PARK+

# A bevásárlópark a nyertes formátum

## Európa

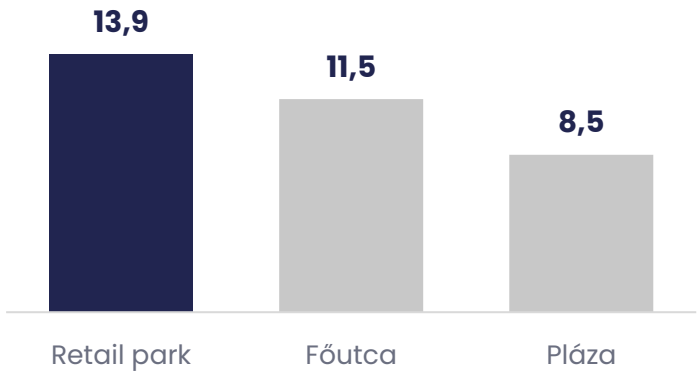
Üresedési ráta (2026 közepe)

**3,0%** **retail park** vs **5,7%** retail-átlag

Várható évi bérletidíj-növekedés (2026–30)

**2,7%** **retail park** vs **1,2%** pláza

## Európai retail befektetések, 2024 (Mrd €)

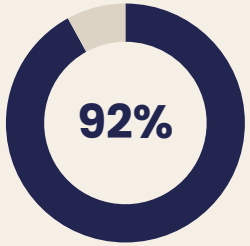



**14% → 46%**

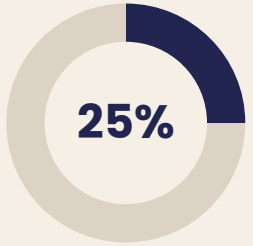
Közép-Kelet- és Dél-Európa aránya az európai retail park befektetésekből (2021 → 2026 1–9. hó)

**Európában a retail parkba megy a legtöbb kiskereskedelmi befektetés**
– és egyre nagyobb része a régiónkba

## Lengyelország




az új kereskedelmi területből (2026 H1)




a modern kereskedelmi állományból

### Miért a retail park?

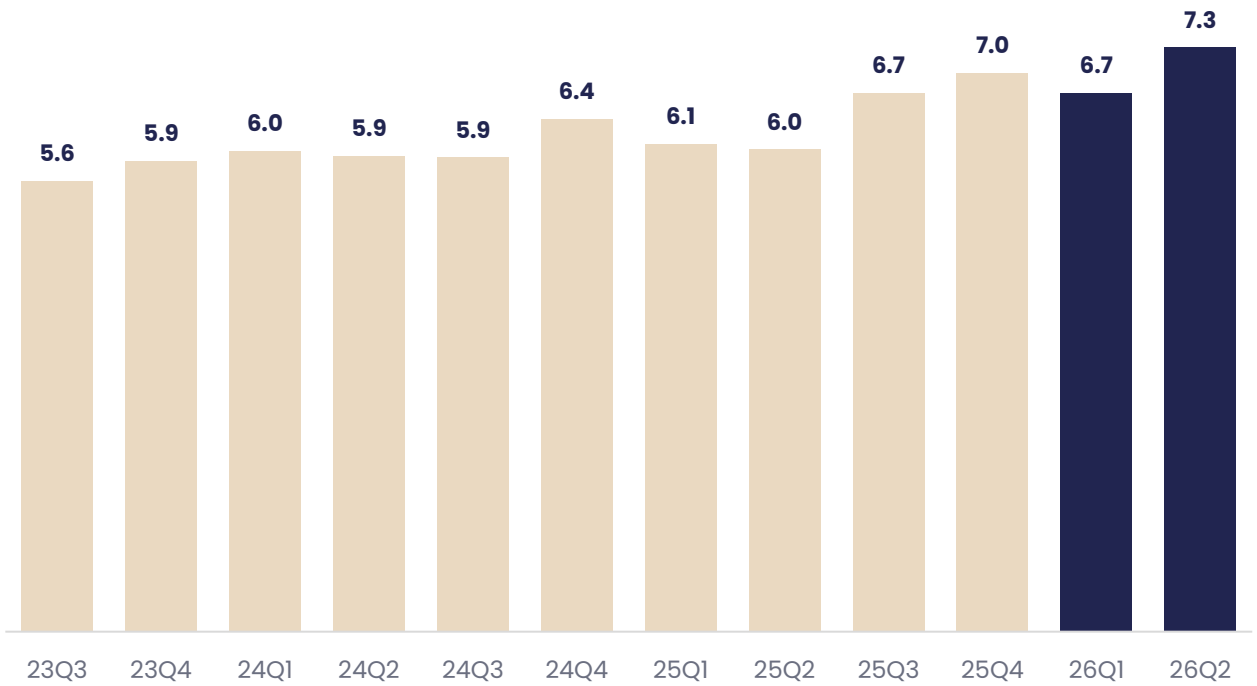
- **Könnyen megközelíthető**
- **Hatékony bevásárlás**
- **Napi szükséglet**
- **Olcsó üzemeltetés**
- **Minden egy helyen**

Forrás: CBRE European Real Estate Market Outlook – Midyear Review 2026; AEW Research, 2026. február; Avison Young: Retail parks uncovered (EurobuildCEE, 2026.09.22.); MAPIC-jelentés (A1 Retail Magazine, 2026.06.15.; befektetési volumen 2024); Savills: European Retail Warehousing, 2026 Q3 (régiós részesedés).

SHOPPER PARK+

# Retail parkjainkban nő a látogatók száma – és ez a bérleti bevételekben is megjelenik

**18 retail park (CZ, HU): negyedéves bérleti bevétel, millió EUR**




**Ugyanazon 18 retail park, akvizíciók nélkül:** a negyedéves bérleti bevétel 2023 Q3 óta közel 30%-kal nőtt.

**+177%**

forgalomarányos bérleti díj bevétel (HU+CZ, 2026 H1, év/év) – 1,3 millió EUR

**+27,8%**

like-for-like NOI-növekedés az alapportfólión (2026 H1)

**~ ⅔ bérleti bevétel-növekedés, ⅓ költségoptimalizálás**

**+26%**

portfólióérték négyzetméterenként 2023 óta – a bérleti díjakból, nem hozamszűkülésből

SHOPPER PARK+

# Kisebb hipermarket: a felszabaduló területből magasabb bérleti díj realizálható

ELŐTTE

**Nagy alapterületű hipermarket – alacsony nm-enkénti bérleti díj**

UTÁNA

| Kisebb, hatékonyabb hipermarket | Divat | Drogéria | Sport / szolgáltatás |
|---|---|---|---|

*Illusztráció*




**Shopland:** többféle üzlet → több látogató → magasabb bérleti díj

**30 700 m²**
újrakiadott terület (HU)

**+29,9%**
NOI-növekedés (HU, 2026 H1 év/év)

**+10% felett**
látogatószám-növekedés (2026 év/év)

**~18 000 m²**
tervezett downsizing a lengyel portfólióban

Az Auchan-átalakítás terv, nem vállalás.

SHOPPER PARK+

# Biztos bevétel, még vonzóbb retail parkok

## Tesco → Ahold Delhaize (Albert)

**8 retail park**

4 4

**2027 Q4**

várható zárás*

NEM VÁLTOZIK

### A bevétel

- Változatlan bérleti szerződések
- Változatlan szerződött bevétel
- Megmaradó hosszabbítási opciók

VÁLTOZIK

### A mágnesbérlő: Albert

- Csehország: 3. legnagyobb élelmiszerlánc – ~350 üzlet, hetente 4M+ vásárló
- Szlovákia: új belépő
- Kisebb, hatékonyabb hipermarket

JAVUL

### A retail park

- Növekvő forgalmú mágnesbérlő
- Több terület új retailereknek**
- Változatosabb bérlői mix

AZ AHOLD DELHAIZE IS ÁTMÉRETEZÉSSEL SZÁMOL

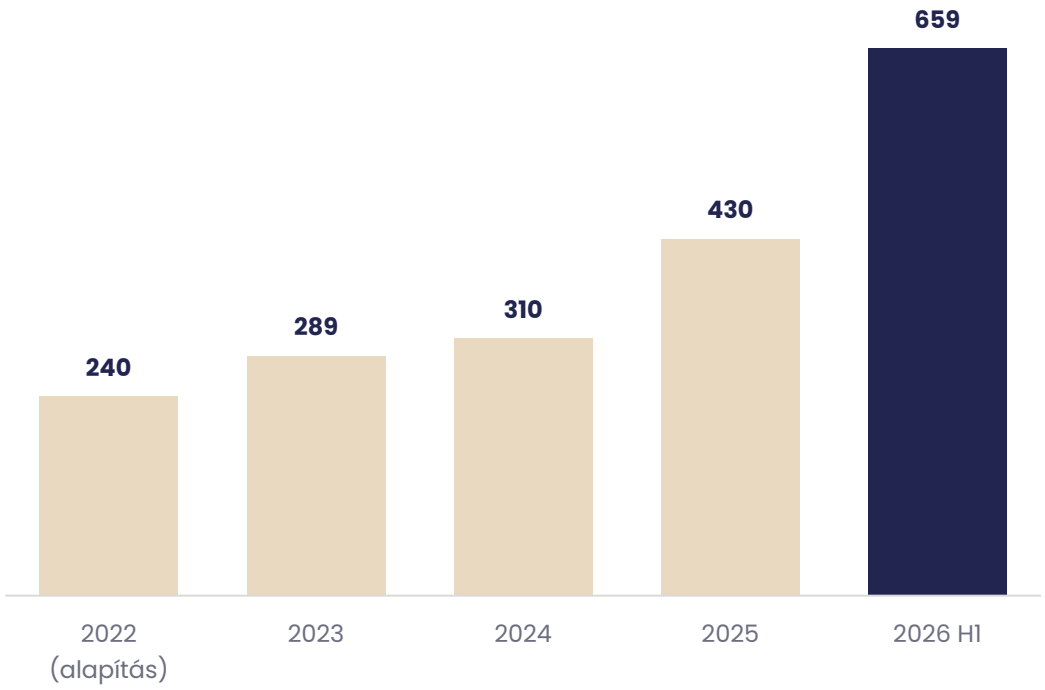
***„…nemcsak modernizáljuk, hanem át is méretezzük az üzleteket" – ez a Tesco CZ/SK üzleteinél is várható.***

Az Ahold Delhaize vezérigazgatója (Q3 2026 earnings call). Az Albert ezt már végigcsinálta: 2009-ben 11 hipermarketét 8–10 ezer m²-ről legfeljebb 5 ezer m²-re kisebbítette, a felszabaduló területet más kiskereskedők bérelték.

* Hatósági jóváhagyás függvényében. Forrás: SPP sajtóközlemény, 2026.11.02.
** A mágnesbérlői területek átalakítása lehetőség, a bérlővel közös megegyezés függvénye.
Albert: ESM Magazine (2026. júl.; forgalom szerinti rangsor, legutóbbi lezárt év); Ahold Delhaize, ThePrime.cz (2026.11.05.; üzletszám); idézet: Ahold Delhaize Q3 2026 earnings call; ČT24 (2009.09.17.).

# Lengyelország: egy tranzakció, 8 retail park – a portfólióérték 2024 vége óta több mint kétszeresére nőtt

## Portfólióérték (millió EUR, időszak végén)




**Két portfólió-akvizíció 14 hónap alatt:** Szlovákia (2025. február) és Lengyelország (2026. március), mindkettő 9% feletti bekerülési hozamon.







**~189 M EUR**
bruttó vételár, 8 retail park

**9,1%**
bekerülési bruttó hozam

**15 év**
Auchan triple-net bérleti szerződés, 3×5 év opcióval

**18,3 M EUR**
Várt éves NOI (2027-es guidance)

SHOPPER PARK+

# Az eredmény: a meglévő retail parkok is fejlődnek, az akvizíciók közel megduplázták a bevételt

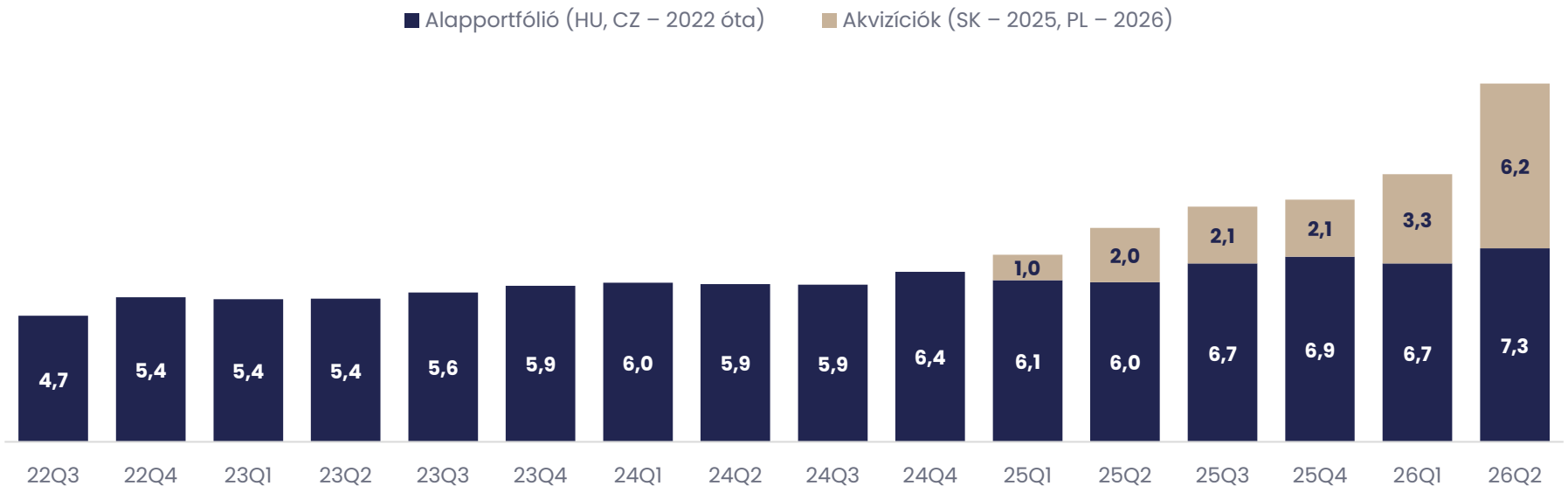
**+56%**
bruttó bérleti bevétel (év/év)
**23,5 M EUR**

**+82%**
NOI (év/év)
**23,6 M EUR**

**+15,7%**
like-for-like bérleti bevétel (év/év)
**alapportfólió (HU, CZ)**

**2,2×**
EPRA eredmény (év/év)
**11,3 M EUR**

## Negyedéves bruttó bérleti bevétel (millió EUR): alapportfólió és akvizíciók




2026 Q2

**13,5 M EUR**

negyedéves bérleti bevétel

**7,3** alapportfólió
**6,2** akvizíciók

**~10% CAGR**

alapportfólió bérleti bevétele, év/év, gördülő 12 havi alapon

Forrás: SPP 2026. évi féléves jelentés (nem auditált); SPP elemzői tábla 2026 Q2; Alapportfólió: a 2022-ben megvásárolt 14 magyar és 4 cseh retail park.

SHOPPER PARK+

# Két növekedési motor – stabil finanszírozással

## 1 Meglévő retail parkok
saját erőből, folyamatban

- Mágnesbérlői területek átalakítása
- Forgalomarányos bérleti díjak
- Költségfegyelem
- Telekhasznosítás

## 2 Platformbővítés
akvizíciók a CEE régióban

- Élelmiszer-mágnesbérlős retail parkok
- HU, SK, CZ, PL és új piacok
- Méretelőny a finanszírozásban
- Folyamatosan vizsgált lehetőségek

**3,2 millió m²**
retail parkokhoz tartozó telek

**Új bevétel:** drive-thru | töltőállomás | napelem

**Beépíthető terület (HU):** ~40 ezer m² a hatályos szabályozás szerint, további ~70 ezer m² szabályozásmódosítással

FINANSZÍROZÁS




**46%**

bruttó LTV célsáv 50–60%

**Következő lépés: EUR-kötvény**

mérlegelés alatt – legfeljebb 130 M EUR

Bruttó LTV SPP-definíció szerint; Rendkívüli tájékoztatás tervezett kötvénykibocsátásról, 2026. október 21. – a kibocsátásról végleges döntés még nem született.

# A telkek monetizálása is folyamatban

## Elektromos töltők

### Tesla, Ionity, CEZ

partnerek

- gyorstöltők a parkolókban
- a parkolóhelyek hasznosítása



## Drive-thru éttermek

**~42 000 EUR**

átlagos éves bérleti díj / étterem

**0,3–0,4 M EUR**

becsült éves többletbevétel

| 7 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| üzemel | nyit decemberben | tárgyalás alatt |

- 10+ éves földbérlet
- a beruházó a bérlő

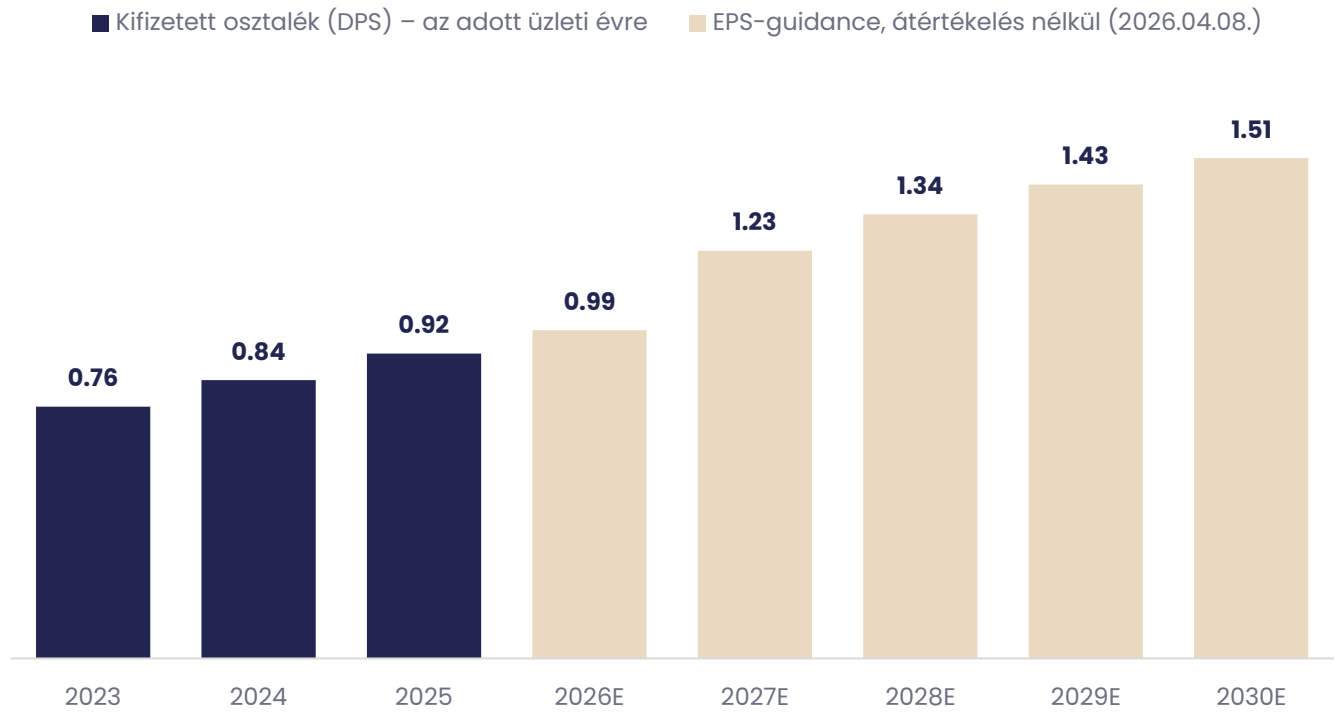



A drive-thru bevétel menedzsment-becslés, nem előrejelzés. Átlagos éves bérleti díj: a 7 üzemelő drive-thru étterem alapján.

SHOPPER PARK+

# Euróban fizetett, infláció ellen védett, növekvő jövedelem – tőzsdén, napi likviditással

## Kifizetett osztalék és a közzétett EPS-guidance (EUR / részvény)




*Az EPS-guidance nem osztalék-előrejelzés; az előre nem látható események hatásait nem tartalmazza.*

**BUX-index**

tagság 2026. április 1. óta
a BÉT legnagyobb ingatlanvállalata

**>90%**

a bérleti bevételből inflációhoz kötött

**≥90%**

osztalékfizetésre vonatkozó igazgatósági javaslat – a SZIT-törvény szerinti elvárt osztalék

**7–8%**

osztalékhozam az elmúlt 30 nap átlagárfolyamán

Forrás: SPP rendkívüli tájékoztatás a pénzügyi előrejelzésről, 2026. április 8. A múltbeli teljesítmény nem garancia a jövőbeli hozamokra.

A jelen prezentációt a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság") mint kibocsátó teszi közzé, saját tevékenysége és tőzsdén jegyzett részvényei bemutatása céljából. A reklám marketingcélú tájékoztatás, amelynek közzétételében a Társaság részvényeinek kibocsátójaként érdekelt, ezért a kommunikáció nem tekinthető független befektetési elemzésnek. A reklám nem minősül személyre szabott befektetési tanácsadásnak, és nem kapcsolódik értékpapírok új nyilvános ajánlattételéhez. A részvénybefektetés kockázattal jár: a részvény árfolyama csökkenhet, a befektetett tőke részben vagy egészben elveszhet. A korábbi osztalékfizetések nem garantálják a jövőbeni osztalékot vagy hozamot. Befektetési döntés előtt javasolt a Társaság nyilvánosan közzétett pénzügyi beszámolóinak és a befektetéssel járó kockázatoknak a megismerése. A kapcsolódó dokumentumok a Társaság honlapján (https://shopperparkplus.hu/befektetoknek/) érhetők el.

# Négy dolog, amit érdemes megjegyezni

## 1

### A retail park a nyerő formátum

Az online stagnál, a retail park viszont nyer. Itt zajlik a napi bevásárlás és az online rendelések átvétele is – autóval és gyalog egyaránt.

## 2

### Kisebb hipermarket, nagyobb bevétel

A felszabaduló területek új bérlőknek kiadhatók, magasabb bérleti díjjal. A telek további lehetőségeket kínál: drive-thru, töltőállomások.

## 3

### A növekedés tovább erősít

Skálázható modell: 30 retail park, 4 ország és további növekedés. A méret előnyt jelent a finanszírozásban és az üzemeltetésben is.

## 4

### Osztalék euróban

A jelenlegi osztalékhozam 7–8%, a bérleti bevétel több mint 90%-a inflációhoz kötött.

Osztalékhozam az elmúlt 30 nap átlagárfolyamán, a kifizetett osztalék és a közzétett EPS-guidance (2026.04.08.) alapján; nem osztalék-előrejelzés. A múltbeli teljesítmény nem garancia a jövőbeli hozamokra.

SHOPPER PARK+

BEFEKTETŐI HÍRLEVÉL

# Iratkozzon fel hírlevelünkre!

Válassza ki, mi érdekli – a friss információkat e-mailben küldjük.

- Befektetői prezentációk
- Rendszeres tájékoztatás
- Rendkívüli tájékoztatás
- Sajtóközlemények

**Olvassa be a kódot, majd görgessen le a felirakozáshoz**

SHOPPER PARK+

# Köszönöm a figyelmet!