



## ÖSSZEVONT TÁJÉKOZTATÓ

a

**Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

**(„Kibocsátó”)**

által legalább 2.000.000 és legfeljebb 4.620.000 darab, 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált, HU0000192786 ISIN kódú Shopper Park Plus Törzsrészvény 10,8 - 11,5 EUR közötti Ársávban történő nyilvános forgalomba hozatalához és

ezen Új Törzsrészvényeknek, valamint a korábban zártkörűen kibocsátott 8.132.000 darab, 0,1 EUR névértékű és 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált, HU0000192786 ISIN kódú Shopper Park Plus Zrt. Törzsrészvénynek

a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra

- és azon belül a Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába -  
történő bevezetéséhez

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: **2023. szeptember 28.**;

**H-KE-III-582/2023.**

A Tájékoztató kelte: **2023. szeptember 27.**

A Tájékoztató érvényessége: **2024. szeptember 28.**

Forgalmazók:

**OTP Bank Nyrt.**

**Concorde Értékpapír Zrt.**

A Kibocsátó jogi képviselői:

**Hümpfner Ügyvédi Iroda**

**Deloitte Legal Göndöcz és Társai Ügyvédi Iroda**

Jelen összevont tájékoztató („**Tájékoztató**”) egyetlen dokumentumban tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelet („**Prospektus Rendelet**”) szerinti összefoglalót, tartalomjegyzéket, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, az értékpapírjegyzéket, és a kiegészítő információkat. A jelen Tájékoztató a Prospektus Rendelet és a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény („**Tpt.**”) alapján készült magyar nyelven.

Jelen Tájékoztatóval kapcsolatban kizárólag a Kibocsátó vállal felelősséget. A Forgalmazók nem vállalnak semmilyen felelősséget a Tájékoztatóban feltüntetett adatok és információk valódiságáért, pontosságáért, teljességéért, helytálló voltáért, valamint a jogszabályoknak és az egyéb hatósági rendelkezéseknek való megfeleléséért, továbbá azért, hogy a Tájékoztatóban található adatok és információk nem félrevezetőek.

Jelen Tájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank („**MNB**”) mint a Tpt., illetve a Prospektus Rendelet alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság az alábbi számú határozatával jóváhagyta az Új Törzsrészcégek Magyarországon a Tpt. és a Prospektus Rendelet szerinti nyilvános ajánlattétele, valamint a Részvényeknek a Budapesti Értéktőzsdére való bevezetése céljára. Az MNB a jelen Tájékoztatót a Prospektus Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából és kizárólag az előzőekben hivatkozott célra hagyta jóvá, és az nem tekinthető a Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó jóváhagyásaként.

A Részvények Nyilvános Értékesítése magában foglalja az Új Törzsrészcégeknek Magyarországon a Prospektus Rendelet szerint történő nyilvános ajánlattételét. **A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

Az Új Törzsrészcégek kizárólag a jelen Tájékoztató V. Fejezetének 1. pontjában (*Értékesítési korlátozások*) meghatározott feltételek szerint kerülnek felajánlásra és forgalomba hozatalra.

A Tájékoztató kelte: 2023. szeptember 27.

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: 2023. szeptember 28.

H-KE-III-582/2023.

A Tájékoztató érvényessége: 2024. szeptember 28.

A jelen Tájékoztató a vonatkozó MNB jóváhagyó határozat keltétől számított 12 hónapig, 2024. szeptember 28. napjáig érvényes, azaz az Új Törzsrészcégek Prospektus Rendelet szerinti nyilvános forgalomba hozatalára, valamint a Részvények tőzsdei bevezetésére ezen érvényességi időszak alatt, a jelen Tájékoztatóban megjelölt feltételek szerint kerülhet sor. A jelen Tájékoztató érvényességének lejártát követően felmerülő jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok tekintetében a Kibocsátó nem köteles a Tájékoztatót kiegészíteni.

## TARTALOMJEGYZÉK

I.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	8
1.	BEVEZETŐ ÉS FIGYELMEZTETÉSEK .....	8
1.1.	Bevezetés .....	8
1.2.	Figyelmeztetések.....	8
2.	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK.....	9
2.1.	Ki az értékpapír kibocsátója? .....	9
2.2.	Melyek a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?.....	9
2.3.	Melyek a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?.....	10
3.	AZ ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK.....	12
3.1.	Melyek az értékpapírok fő jellemzői?.....	12
3.2.	Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok? .....	13
4.	AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLTATTÉTELRE ÉS/VAGY AZOK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK 13	
4.1.	Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetnek be ebbe az értékpapírba? .....	13
4.2.	Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy? .....	14
4.3.	Miért készül ez a Tájékoztató?.....	14
II.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	15
1.	KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ LÉNYEGES, SPECIFIKUS KOCKÁZATOK .....	15
1.1.	A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok.....	15
1.2.	A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok.....	17
1.3.	Jogi és szabályozási kockázatok .....	21
1.4.	Belső ellenőrzési kockázatok .....	23
1.5.	Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok .....	23
2.	ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ LÉNYEGES, SPECIÁLIS KOCKÁZATOK.....	25
2.1.	Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok .....	25
2.2.	Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve a szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok.....	26
3.	KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT.....	28
III.	FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA .....	30
IV.	TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY.....	32
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA.....	32
1.1.	Felelős személyek, harmadik féltől származó információ .....	32
1.2.	Szakértői jelentés .....	32
1.3.	Hatósági jóváhagyás .....	33

2.	FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ.....	33
3.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	34
4.	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK .....	34
4.1.	A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.....	34
4.2.	A Kibocsátó cégbejegyzésének helye.....	34
4.3.	A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama.....	34
4.4.	A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk.....	35
4.5.	A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok .....	36
5.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE .....	37
5.1.	A Kibocsátó története, főbb mérföldkövei.....	37
5.2.	Fő tevékenységek.....	37
5.2.1.	A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása.....	37
5.2.2.	A Kibocsátó főtevékenységével kapcsolatos lényegesebb megállapodásai.....	43
5.2.3.	Vagyonkezelési szerződés .....	46
5.2.4.	Ingatlankezelési megállapodások.....	47
5.2.5.	Ingatlan üzemeltetési megállapodások.....	48
5.2.6.	Bérleti szerződések .....	49
5.2.7.	Közüzemi szerződések.....	53
5.2.8.	Biztosítás.....	53
5.2.9.	Adminisztratív jellegű szerződések .....	54
5.3.	Legfontosabb piacok, trendek.....	54
5.4.	Stratégia és célok .....	65
5.5.	Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások.....	67
5.6.	Beruházások.....	71
5.7.	Vegyes vállalatokra vonatkozó információk.....	71
5.8.	A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések .....	71
6.	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS.....	71
6.1.	A Shopper Park Plus Csoport tulajdonosi struktúrája.....	71
6.2.	A leányvállalatok bemutatása .....	73
7.	IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK .....	74
7.1.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők .....	74
7.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége .....	108
7.3.	Könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottság.....	108
7.4.	A Kibocsátó vállalatirányítása .....	108
7.5.	A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya.....	109
7.6.	Szindikátusi szerződés .....	110
8.	FŐRÉSZVÉNYESEK, TULAJDONOSI SZERKEZET .....	110

8.1.	Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles .....	110
8.2.	Főrésztvényesek eltérő szavazati joga .....	111
8.3.	Vezető tisztségviselők részesedése .....	111
8.4.	A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások .....	111
9.	JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK .....	112
9.1.	Javadalmazások.....	112
9.2.	Munkavállalói ösztönző rendszerek.....	112
9.3.	Részvénytulajdon és részvényopciók.....	112
10.	ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA .....	112
11.	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE .....	113
11.1.	Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői.....	113
11.1.1.	A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb mérlegkételeinek bemutatása .....	113
11.1.2.	A Shopper Park Plus Csoport cash flow kimutatásának bemutatása .....	119
11.1.3.	A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb eredményсорainak bemutatása.....	122
11.2.	A Shopper Park Plus Csoport előzetes eredménykimutatása.....	128
11.3.	Osztalékpolitika .....	133
12.	TŐKEFORRÁSOK.....	134
13.	KÖZZÉTETT VAGY ÚJ NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS .....	135
14.	A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉBEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS VÁLTOZÁSOK.....	135
15.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....	135
15.1.	Alaptőke.....	135
15.2.	Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat .....	137
16.	SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET .....	139
17.	KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK.....	139
a.	Vagyonkezelési szerződés .....	141
b.	Tagi kölcsönök.....	141
18.	BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK .....	142
19.	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK.....	142
20.	RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK.....	142
V.	TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK.....	144
1.	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA, ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK.....	144
2.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK.....	145
3.	ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK .....	145
3.1.	A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek.....	145
3.2.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége.....	147

3.3.	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása.....	147
4.	A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK...	147
4.1.	Felhatalmazás, kibocsátói határozat.....	147
4.2.	A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.....	148
4.3.	A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények .....	148
4.4.1.	Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog.....	149
4.4.2.	Tájékoztatáshoz való jog, felvilágosításhoz való jog, észrevétel tételi jog.....	150
4.4.3.	Osztalékjog .....	150
4.4.4.	Likvidációs hányadhoz való jog .....	151
4.4.5.	Napirend kiegészítéséhez való jog.....	151
4.4.6.	Elsőbbségi, elővételi jog .....	152
4.4.7.	Visszaváltási jog .....	152
4.4.8.	Átváltási feltételek .....	152
4.4.9.	A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások.....	152
5.	A NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK, AZ AJÁNLTATÉTEL FELTÉTELEI .....	153
5.1.	Az Új Törzsrészvények kibocsátása, illetve értékesítése alapjául szolgáló határozatok és engedélyek, elsőbbségi jog hiánya .....	153
5.2.	Nyilvános Értékesítést követő Tőkeemelés .....	154
5.3.	A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk.....	154
5.3.1.	Elállási jog .....	158
5.3.2.	A Nyilvános Értékesítés egyoldalú visszavonása .....	158
5.3.3.	A Nyilvános Értékesítés meghiúsulása .....	158
5.3.4.	A visszavonást / meghiúsulást követő elszámolás .....	160
5.4.	A Lakossági Értékesítés részletes feltételei .....	161
5.4.1.	A Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek .....	161
5.4.2.	A Befektetők tájékoztatása .....	161
5.4.3.	A Lakossági Értékesítés keretében történő Új Törzsrészvények igénylésének menete, a Lakossági Értékesítés módja, a Lakossági Értékesítési Időszak és a Lakossági Értékesítés korábbi lezárásának lehetősége .....	161
5.4.4.	Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételének módja a Forgalmazóknál .....	161
5.5.	Az Intézményi Értékesítés főbb feltételei .....	169
5.6.	Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészvények elosztása.....	171
5.7.	A Nyilvános Értékesítés elszámolása .....	176
5.8.	Jegyzési garanciavállalás hiánya.....	176
5.9.	Jelentős részvényesek és tisztségviselők részvényigénylései .....	177
5.10.	A Nyilvános Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei .....	177
6.	PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK .....	177
6.1.	Piacok, amelyre a Részvények bevezetésre kerülnek .....	177

6.2.	Közvetítők a másodlagos piaci kereskedésben .....	178
6.3.	Stabilizáció.....	178
6.4.	Túljegyzés és meghirdetett mennyiségén felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója.	178
7.	ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK.....	178
8.	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTÁTEL KÖLTSÉGE.....	179
9.	FELHÍGULÁS.....	179
10.	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK .....	181
	DEFINÍCIÓK.....	182
1.	SZ. MELLÉKLET - ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNYEK (CBRE) .....	193
2.	SZ. MELLÉKLET - MAGYAR ÉS CSEH INGATLANOK BEMUTATÁSA.....	194
3.	SZ. MELLÉKLET – SPECIÁLIS CÉLÚ ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK ÉS AZ EY ÁLTAL KIADOTT KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS .....	195
4.	SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÉS MEGHATALMAZÁS MINTA (OTP) .....	196
5.	SZ. MELLÉKLET - LAKOSSÁGI ÉRTÉKESÍTÉSI HELYEK LISTÁJA (OTP) .....	203
6.	SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÉS MEGHATALMAZÁS MINTA (CONCORDE).....	205
7.	SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNYVÁSÁRLÁSI AJÁNLAT .....	213
8.	SZ. MELLÉKLET - KERESZTHIVATKOZÁSI LISTA .....	219
9.	sz. melléklet – A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó előzetes eredménykimutatás és az UNIKONTO Kft. által készített független gyakorló könyvszakértő jelentése előzetes (pro-forma) információkról.....	258
10.	sz. melléklet – 2023. első negyedévi nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott review jelentés .....	259
11.	sz. melléklet – Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 06. 30-án végződő hat hónapos időszakra.....	260

## I. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. BEVEZETŐ ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

#### 1.1. Bevezetés

A Kibocsátó megnevezése: Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően: Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság)

A Kibocsátó LEI kódja: 529900WMJW5U55FMKN19

A Kibocsátó elérhetőségei: levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány u. 3. fszt. 1., telefon: +3614450653; honlap: [www.shopperparkplus.hu](http://www.shopperparkplus.hu)<sup>4</sup>

Jelen tájékoztató („Tájékoztató”) alapján a Kibocsátó

- a jelen Tájékoztató szerinti értékpapírra vonatkozó, Magyarországon a Tpt. és a Prospektus Rendelet szerinti nyilvános ajánlattétel keretében további minimum 2.000.000, maximum 4.620.000 darab, egyenként 0,1 EUR névértékű, HU0000192786 ISIN azonosító alatti törzsrészcényt (elnevezése: *Shopper Park Plus Zrt. Törzsrészcény*, „A” sorozat) („Új Törzsrészcények”) kíván forgalomba hozni (a „Nyilvános Értékesítés”); továbbá
- ezen, a Nyilvános Értékesítés keretében kibocsátásra kerülő Új Törzsrészcényeket, valamint a Kibocsátó valamennyi korábban zártkörűen forgalomba hozott, 8.132.000 darab, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított HU0000192786 ISIN azonosító alatti törzsrészcényét (elnevezése: *Shopper Park Plus Zrt. Törzsrészcény*, „A” sorozat) („Meglévő Törzsrészcények”, az Új Törzsrészcények és a Meglévő Törzsrészcények a továbbiakban együttesen: „Részvények”) be kívánja vezetni a Budapesti Értéktőzsde („BÉT”) által működtetett szabályozott piacra, azon belül a Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsul, a Kibocsátó a Meglévő Törzsrészcények BÉT szabályozott piacára történő bevezetését nem kezdeményezi.

A Kibocsátó által korábban zártkörűen kibocsátott 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, HU0000198684 ISIN azonosító alatti, „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatsöbbségi részvény (elnevezése: *Shopper Park Plus Zrt. B sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatsöbbségi részvény*) („Szavazatsöbbségi Részvény”) vonatkozásában nyilvános ajánlattételre nem kerül sor, illetve azok a BÉT által működtetett szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre.

A Nyilvános Értékesítés keretében kibocsátásra kerülő Új Törzsrészcények kibocsátására a Tpt. 21. § és a Prospektus Rendelet 3. cikk (1) bekezdése alapján kerül sor, erre tekintettel a Részvények tőzsdei bevezetése előtt az Új Törzsrészcények tekintetében nyilvános forgalomba hozatal lebonyolítására kerül sor. A Részvények tervezett tőzsdei bevezetésére a Prospektus Rendelet 3. cikk (3) bekezdése alapján kerül sor.

Az Új Törzsrészcények Nyilvános Értékesítéséről készült Tájékoztatót Magyarországon az MNB magyar nyelven jóváhagyta.

**A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

**A Tájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság:** Magyar Nemzeti Bank, székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55., telefonszáma: +361-428-2600; ügyfélszolgálati telefonszám: +36-80-203-776; e-mail címe: [info@mnbb.hu](mailto:info@mnbb.hu); honlapja: [www.mnbb.hu](http://www.mnbb.hu)<sup>5</sup>; levélcíme: Magyar Nemzeti Bank, 1850 Budapest; személyes ügyfélszolgálat: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.

**A Tájékoztató jóváhagyásának napja: 2023. szeptember 28.**

#### 1.2. Figyelmeztetések

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy:

- a jelen Összefoglalót a Tájékoztató bevezető részeként kell értelmezni;
- az értékpapírba történő befektetésről szóló döntést a Tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni;
- a Befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét;
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes Befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit;
- jelen Összefoglalóval kapcsolatban polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az Összefoglalót - annak esetleges fordításával együtt - benyújtották, de csak abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a Tájékoztató többi részével, vagy ha - a Tájékoztató többi részével együtt értelmezve - nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a Befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését, és
- az 1286/2014/EU rendelet 8. cikke (3) bekezdése b) pontjának megfelelően előírt, az összetettségre utaló figyelmeztetés a jelen Tájékoztató tekintetében nem alkalmazandó.

<sup>4</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>5</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.



## 2. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

### 2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

**Kibocsátó megnevezése:** A Kibocsátó a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; LEI kódja: 529900WMJW5U55FMKN19), amely Magyarországon bejegyzett zártkörűen működő részvénytársaságként működik. A nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően a Kibocsátó megnevezése Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság lesz.

**Kibocsátó működését szabályozó jogszabályok:** A Kibocsátó működésére a magyar jog, így különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény és a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény, illetve a Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabályok irányadóak.

**Kibocsátó főtevékenysége:** Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810)

**Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjai:**

**Igazgatósági tagok a nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően:** Bárány Kristóf Péter, Deim Balázs Sándor, Marton András, Molnár András, Németh Gábor.

**Felügyelőbizottsági és auditbizottsági tagok a nyilvánosan működő részvénytársasági forma elérését követően:** Berecz József, Makra Sándor, Dr. Szűcs Gergely.

**Kibocsátóban 5% feletti részesedéssel rendelkező részvényesek („Főrésztvényesek”):** Penta CEE Holding Zrt. (62,86%), Adventum Penta Co-Investment SCSp (15,13%) (alapkezelője az Adventum Zrt.) és PortfoLion Partner Magántőkealap (12,46%) (alapkezelője a PortfoLion Zrt.). A Magyar Fejlesztési Bank Zrt. közvetetten hozzávetőlegesen 10,17%-nyi részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

**Kibocsátó független könyvvizsgálója:** A Kibocsátó könyvvizsgálója 2023. január 23-tól 2023. május 31-ig, majd 2023. június 27-től 2025. május 31. napjáig az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 001165, címe: 1132 Budapest, Váci út 20.). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 005313, címe: 1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó).

**A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való nyilvántartásba vételének időpontja:** 2022. január 1.

### 2.2. Meltek a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

A Kibocsátó jelen Tájékoztatóban összefoglalóan, egységes szerkezetbe foglalva bemutatja a 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolójának, a „nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra” és a „nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások a 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra” adatait. A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a jelen pont szerinti táblázatok tartalmazhatnak nem jelentős kerekítési hibákat.

#### Eredménykimutatás

Pénznem: millió euró	2022. év	2021. év	2020. év	2023. I. n.év	2022. I. n.év	2023. I. félév	2022. I. félév
Összes bevétel**	24,1	0	0	13,6	0	24,9	1,7
Működési eredmény*	27,2	(0,3)	0	4,2	(0,2)	11,3	17,8
Tárgyidőszaki eredmény*	22,9	0,4	0	1,7	(0,2)	5,8	15,8
Összes bevétel arányos eredmény**	0,9	0	0	0,1	0	0,2	9,1
Egy részvényre jutó nyereség*	4,13	2,70	(0,01)	0,18	(1,14)	0,60	22,69

#### Cash-flow kimutatás

Pénznem: millió euró	2022. év	2021. év	2020. év	2023. I. n.év	2022. I. n.év	2023. I. félév	2022. I. félév
Működési tevékenységek nettó cash flow*	(1,3)	0	0	1,8	(0,6)	12,9	(4,0)
Befektetési tevékenységek nettó cash flow*	(239,1)	0,7	0	(0,5)	0	(0,9)	(238,4)
Finanszírozási tevékenységek nettó cash flow*	243,2	0,9	0	(3,0)	0	(5,3)	243,2

#### Mérleg

Pénznem: millió euró	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2023.03.31	2023.06.30
Befektetési célú ingatlanok*	279,6	-	-	281,0	284,2
Összes eszköz *	310,9	1,7	0,7	315,4	324,4
Saját tőke összesen*	119,2	1,3	0,7	120,8	121,7
Nettó pénzügyi kötelezettség**	187,2	(1,2)	0	192,1	191,6

#### Előzetes eredménykimutatás

Pénznem: millió euró	2022. év
Összes bevétel**	43,5
Működési eredmény**	35,7
Nettó eredmény**	29,4
Összes bevétel arányos eredmény**	0,7

Hitelek és kölcsönök**	150,4	-	-	149,1	152,7
------------------------	-------	---	---	-------	-------

Egy részvényre jutó nyereség**	5,30
--------------------------------	------

\* *auditált adatok: 2022-es, 2021-es és 2020-as éves, valamint 2022.12.31-i, 2021.12.31-i és 2020.12.31-i értékek*

*nem auditált, átvilágított adatok: 2023. I. negyedévi, valamint 2023.03.31-i értékek*

*nem auditált nem átvilágított adatok: 2022. I. negyedévi, 2023. I. félévi és 2022. I. félévi, valamint 2023.06.30-i értékek*

*Az adatok forrásai a Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója, a Kibocsátó 2023. I. negyedévi nem auditált, átvilágított időközi beszámolója és a Kibocsátó 2023. I. félévi nem auditált, nem átvilágított, időközi beszámolója*

\*\* *Nem auditált, nem átvilágított adatok*

*Jelen mutatók nem jelennek meg a konszolidált éves és időközi beszámolóokban. Ezek definíciója a konszolidált éves és időközi beszámolóokban használt fogalmak és mutatók felhasználásával a következő:*

*Összes bevétel: Bérleti díj bevétel és Üzemeltetési díj és egyéb bevétel sorok összege*

*Nettó pénzügyi kötelezettség: Hosszú lejáratú kötelezettségek + Rövid lejáratú kötelezettségek – Pénz és pénzeszköz egyenértékesek*

*Hitelek és kölcsönök: Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök + Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök*

\*\*\* *Forrás: A Kibocsátó előzetes pénzügyi információi*

A Kibocsátó üzletmenetében jelentős változást okozó ügyletnek minősül, hogy 2022 folyamán ugyanazon Tranzakció keretei között vásárolta meg a Kibocsátó a Magyar Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát a TESCO-GLOBAL-tól, illetve a Magyar Leányvállalat a Cseh Leányvállalatokban fennálló 100%-os részesedéseket a Tesco Holdings B.V.-től mint eladóktól. Abból a célból, hogy a Kibocsátó bemutassa, hogy ezen Tranzakció milyen hatást gyakorolhatott volna a bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén hajtották volna végre, elkészítette a 2022. december 31-én végződő üzleti évről vonatkozó előzetes (proforma) konszolidált átfogó eredménykimutatását.

Az előzetes eredménykimutatás tekintetében a Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy (a) az előzetes pénzügyi információk azt szemléltetik, hogy a Tranzakció milyen hatást gyakorolt volna, ha azt egy korábbi időpontban hajtják végre; és (b) az előzetes pénzügyi információk szerinti feltételezett pénzügyi helyzet vagy eredmény eltérhet a Kibocsátó tényleges pénzügyi helyzetétől vagy eredményétől.

### **2.3. Melvez a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?**

A Kibocsátó Részvényeibe való befektetés számos kockázatnak van kitéve, amelyek közül néhány a jelen Összefoglalóban kerül bemutatásra. A következőkben foglaltak bármelyikének bekövetkezése, akár külön-külön, akár együttesen, lényeges hátrányos hatással lehet a Kibocsátó és/vagy Leányvállalatainak (a Kibocsátó és Leányvállalatai együttesen: „**Shopper Park Plus Csoport**”) üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére, működési eredményeire, jó hírnevére és kilátásaira. Amennyiben jelen kockázatok bármelyike bekövetkezne, a Befektetők a befektetésük egy részét vagy akár egészét elveszthetik.

**A következő kockázatok minősülnek a Kibocsátó szempontjából a kiemelt kockázatoknak:**

#### **Makrogazdasági kockázatok – kockázat szintje: **MAGAS****

Az Ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással van az elhelyezkedésük szerinti országok gazdasági és politikai helyzete és megítélése, amely befolyásolja a fogyasztói vásárlóerőt, árfolyamkockázatot, inflációt, finanszírozási kamatkörnyezetet és az ingatlanbefektetések hozamkörnyezetét. A makrogazdasági tényezők, a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek esetleges kedvezőtlen alakulása a Kibocsátó jövedelmezőségére, az Ingatlanok értékére negatívan hathat.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének csökkenése negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét, amely egyebek mellett azt eredményezheti, hogy egyes bérlők nem lesznek képesek szerződésszerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, amely negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

#### **Finanszírozási kockázat – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó, illetve Magyar Leányvállalata a Tranzakciót jelentős részben amortizálódó bankhitelből finanszírozta. A Hitelszerződés biztosítására a Hitelezők javára teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra.

Növekvő banki kamatlábak esetén a Kibocsátó finanszírozási költségei növekedhetnek, csökkenő banki kamatlábak esetén a finanszírozási költségei csökkenhetnek. A hatást mérsékelhetik a Kibocsátó által kötött kamatláb fedezeti ügyletek.

A Kibocsátó és Magyar Leányvállalata által felvett bankhitel fennálló tőkeösszege 2022.12.31-én 146,1 millió EUR volt. A hitel kamatozása a 3 havi EURIBOR-hoz kötött, a banki kamatfelár piaci árazású. A felvett bankhitel aktuális tőkeösszegének 70%-a kamatláb fedezeti ügylettel fedezve van kockázatcsökkentési céllal. A bankhitel tőkeösszegének 30%-a korlátozás nélkül változó kamatozású. A referencia kamatláb növekedése a Kibocsátó finanszírozási költségeit emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tőkeáttételt növelő refinanszírozást tehet szükségessé.

A piaci szertendereknek megfelelően a Hitelszerződés a fennálló tartozás visszafizetésének kötelezettsége mellett tartalmaz további szabályokat, így különösen kötelezettségvállalásokat a Kibocsátó, és a Leányvállalatok üzletszerű működése és az Ingatlanok üzemeltetése kapcsán, amelyek adott esetben azt eredményezhetik, hogy egyes lépések csak a Hitelezők előzetes hozzájárulásával tehetőek meg.

Amennyiben a Kibocsátó a Hitelszerződésben vállalt kötelezettségeit nem tudja teljesíteni (ideértve egyebek mellett azokat az eseteket is, ha (i) Bárány Kristóf Péter ellenőrzése az Adventum Alapkezelő felett 85% alá csökkenne, vagy (ii) Bárány Kristóf Péter vagy az Adventum Alapkezelő ellenőrzése a Kibocsátó vagy a Leányvállalatok bármelyike felett 50% alá csökkenne vagy (3) a Kibocsátót a NAV a törvényi határidőn belül nem veszi szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba), az a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés vagy felmondási esemény felmerüléséhez vezethet - így a Hitelezők jogosulttá válhatnak a Hitelszerződés szerinti fizetési kötelezettségek részleges vagy egy összegben történő lejáratá tételére, az osztalékkifizetés korlátozására és a biztosítékok érvényesítésére is.

A Hitelszerződés lejáratakor a Kibocsátónak egyösszegű és nagymértékű, az adott évi készpénztermelésből nem fedezhető fizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó ezt a fizetési kötelezettséget új hitel felvételével fedezheti. Amennyiben a Kibocsátó új ingatlanokat

vásárolna, úgy ezek finanszírozásához szintén új hitelfelvételre lehet szükség. A hitelek megújításának/refinanszírozásának és akvizíció esetén az új hitelek felvételének a lehetősége a Kibocsátó hosszútávú működésének és stratégiájának egyik alapfeltétele, az ezen finanszírozási lehetőségek elmaradása/meg nem valósulása hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó likviditását és a stratégiájának megvalósítását.

A hitelek megújításának/refinanszírozásának és az új hitelek felvételének a képességét befolyásolja a makrogazdasági környezet és a Kibocsátó üzletmeneti jellemzői is. Amennyiben a banki hitelpiacon általános jelleggel nehezebb hitelhez jutni, az a Kibocsátó hitelfelvételét is nehezíti, amely magasabb kamatszintben, alacsonyabb tőkeáttételben és szigorúbb pénzügyi kötelezettségvállalásokban (kovenánsokban) is megnyilvánulhat.

A Kibocsátónak a Hitelszerződés mellett egyes részvényeseivel szemben is kölcsöntartozása áll fenn a jelen Tájékoztató keltének napján 7 millió EUR tőkeösszegben, amely tartozás kamata évi 8%. A Kibocsátó egyik Cseh Leányvállalatának 3 millió EUR kölcsöntartozása áll fenn a Kibocsátó egyik részvényese felé, amely tartozás kamata szintén évi 8%.

**SZIT-té válás határidejének elmulasztásából, a SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adó- és finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó a Nemzeti Adó- és Vámhivatal általi nyilvántartásba vétel alapján 2022. január 1. napjának hatályával a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, és mint ilyen társaság, a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések alapján mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. A Kibocsátó a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Kibocsátót nyilvántartásba vegye. Az előfeltételeknek való megfelelést követő 15 napon belül a Kibocsátó köteles a NAV-ot a megfelelés tényéről tájékoztatni és kérelmezni a SZIT-ként való nyilvántartásba vételét. Amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válás előfeltételeit nem teljesíti (azaz például nem kerül sor a Tőzsdei Bevezetésre vagy a szükséges közkezhányad elérésére), a teljesítésre és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Kibocsátót a NAV anélkül törli a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba vennie, akkor a Kibocsátó az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

Ezen felül amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válásra a Hitelszerződésében vállalt 2023. december 31-i határidőt elmulasztja és – többek között – a SZIT-té válás elmulasztására nincs igazoltan észszerű indoka, ez a Hitelszerződés szerinti szerződésszegést („Default”) vagy felmondási eseményt („Event of Default”) eredményezhet, amelynek következménye akár a Hitelszerződés szerinti tartozás teljes összegének azonnali esedékessé tétele, valamint a Hitelszerződés szerinti biztosítékok Hitelezők általi érvényesítése lehet.

Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként való nyilvántartásba vételét követően a nyilvántartásba vétel feltételeit nem teljesíti, és azokat a jogszabály által előírt határidőn belül sem pótolja, vagy ha a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat súlyosan megszegi, úgy a NAV határozattal törli a Kibocsátót a SZIT nyilvántartásból. Ennek következményeképp a Kibocsátó elvesztheti a SZIT státuszhoz fűződő adózási előnyöket, amely a pénzügyi helyzetére negatív hatást fejtene ki.

**Ingtatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

Az Ingatlanokat a Kibocsátó műszaki átvilágítást követően vásárolta meg. A műszaki átvilágítás során feltárt problémák kezelése, az Ingatlanok fenntarthatóságának növelése, piaci igények vagy káresemények is indokoltá tehetnek előre nem látható jelentős tárgyeszköz-beruházásokat. A Kibocsátó stratégiai célja az Ingatlanok – elsősorban bérlői mix, valamint energetika szempontjából történő – hatékonysági fejlesztése is.

A Kibocsátó kockázata, hogy az ezzel kapcsolatos igényeket nem méri fel megfelelően és esetleg nem a megfelelő technikai megoldást választva dönt nagyszemű beruházásokról. A hosszú ideig tartó beruházási programok további kockázata a határidők csúszásából eredő költségkockázat és a jó hírnév sérelméből eredő veszteség mellett a felújítás miatt használaton kívüli területekre vonatkozó kieső bevétel.

A Tranzakciót megelőzően a Kibocsátó megbízásából műszaki szakértők ellenőrizték az Ingatlanok műszaki állapotát és az ezzel kapcsolatos 5 éven belül várható kiadásokat körülbelül 23 millió EUR összegre becsülték. A Kibocsátó várhatóan a következő 5 évben ezzel nagyságrendileg megegyező összegben és időbeli megoszlásban tervez beruházási kiadásokat. Amennyiben a műszaki állapot becslés pontatlan lenne és az Ingatlan(ok) bevételtermelő képessége ennek megfelelően csökkenne, az a Kibocsátó bevételeit, Ingatlanjainak piaci értékét csökkentheti és nagyobb kiadásokkal járhat, mely a Kibocsátó likviditási helyzetét és pénzügyi eredményességét kedvezőtlenül befolyásolhatja. A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben is, hogy meg tudnak-e valósulni az esetleges funkcióbővítő beruházások, illetve új bérlők részére kiadhatók-e újabb területek az Ingatlanokban. Így a felújítási költségek emelkedése kedvezőtlenül befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét, szabad készpénztermelő képességét és csökkentheti a felújítás által elérhető ingatlanérték-növekedést.

**Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó törekszik arra, hogy az Ingatlanokat hatékonyan üzemeltesse, és így az üzemeltetési költségeket csökkentse. Az üzemeltetési költségeket ugyanakkor külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. Ilyen volt például a 2021-2022-es évben az energiaárak rendkívüli növekedése, amely az energiaköltségeket növelte, valamint a munkaerőköltségek növekedése, amely a munkaerőintenzív takarítási, őrzési, karbantartási, ingatlankezelési szolgáltatásokon keresztül emelheti az üzemeltetési költségeket. A Kibocsátó az Ingatlanok tekintetében kötött bérleti szerződésai többségében – a piaci standardoknak megfelelően – az Ingatlanok üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítja. Előfordulnak azonban olyan bérleti szerződések, amelyeknél a felek megállapodása szerint a bérlő által fizetendő üzemeltetési költségek maximálva vannak vagy a bérlő egyáltalán nem köteles üzemeltetési költséget fizetni, amelyet így a Kibocsátónak kell megtérítenie, emellett a bérbe nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a Kibocsátót terheli.

**Bérbeadási tevékenység kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségtől függ. A bérlők által eladott termékek és

szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitétek a piaci hatásoknak. A bérbeadási tevékenység kockázata az, hogy a Kibocsátó rosszul méri fel a bérlői mixet, olyan bérlőknek ad ki területet olyan méretben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. A Kibocsátó további kockázatát jelenti a bérlők érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének kockázata, valamint a bérlési és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

#### **A Penta Alap exitjének kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Penta Alap, mint a Kibocsátó jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. május 31. napján lejár. A futamidő tekintetében lehetőség van két egymást követő alkalommal további egy-egy évvel, azaz összesen további két évvel történő meghosszabbításra, mely meghosszabbítások esetén a Penta Alap futamideje 2028. május 31. vagy 2029. május 31. napján járna le. A futamidő lejártával a Penta Alap megszűnik – amennyiben befektetői nem döntenek annak további meghosszabbításáról a fentiek szerint –, melynek eredményeképpen a Kibocsátóban fennálló részesedését eladja. A Kibocsátó részvényesi szerkezete a Penta Alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét és a Részvények értékelését/értékét. A Hitelszerződés alapján a Hitelezők előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a Penta Alap tulajdonrésze 50% alá csökkenéséhez. A Hitelszerződés futamideje ugyanakkor a tervezettek szerint korábban lejár (2027. március 31.), mint a Penta Alap exitje.

#### **Szavatzatsöbbségi Részvény – kockázat szintje: MAGAS**

A Penta CEE Holding kizárólagos tulajdonában állnak a Kibocsátó Szavatzatsöbbségi Részvényei. A Kibocsátó a Szavatzatsöbbségi Részvényeket nem vezeti be a BÉT-re. Minden egyes, többszörös szavatzati jogot biztosító Szavatzatsöbbségi Részvényhez 10-szeres (tízszerez) szavatzati jog kapcsolódik a Közgyűlés hatáskörébe tartozó következő döntések meghozatalakor: (i) az Igazgatóság 3 tagjának megválasztása az 5 tagból és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a Kibocsátó Felügyelőbizottságának 2 tagjának megválasztása a 3 tagból és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása. A Szavatzatsöbbségi Részvények tulajdonosaként a Penta CEE Holding – figyelembe véve a tulajdonában lévő további Részvényeket is – egymaga rendelkezik a Kibocsátó igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tagjainak kinevezéséhez szükséges döntéshozatali többséggel, azaz az erre irányuló döntéseket egymaga meg tudja hozni a többi részvényes támogató szavatzata nélkül.

### **3. AZ ÉRTÉKPÁPIRRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK**

#### **3.1. Melk az értékpapírok fő jellemzői?**

**Az értékpapírok típusa és osztálya, valamint nemzetközi értékpapír-azonosító száma:** Jelen Tájékoztató alapján sikeres Nyilvános Értékesítés esetén kibocsátásra kerül minimum 2.000.000 darab, maximum 4.620.000 darab, egyenként 0,1 EUR névértékű Shopper Park Plus Zrt. Törzsrészvény, HU0000192786 ISIN azonosító alatt („Új Törzsrészvények”).

Jelen Tájékoztató keltének napja előtt kibocsátásra került 8.132.000 darab, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, HU0000192786 ISIN azonosító alatti Shopper Park Plus Zrt. Törzsrészvény („Meglévő Törzsrészvények”).

**Az értékpapírhoz az alábbi jogok fűződnek:** A Részvényekhez a Kibocsátó mindenkori alapszabályában, illetve a Ptk.-ban feltüntetett jogok fűződnek, ideértve a közgyűlésen való részvétel jogát, a szavatzati jogot, a tájékoztatáshoz való jogot, az osztalékjogot, a kisebbségi jogokat és a likvidációs hányadhoz való jogot, illetve a jegyzési elsőbbségi jogot.

A Részvényekhez nem kötődik garancia.

A Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén a Kibocsátó tartozásainak kiegyenlítését követően fennmaradó vagyont a Kibocsátó részvényesei között a részvényeik névértékének arányaiban kell felosztani. A Kibocsátó fizetéseképtelenség miatti megszűnése esetén a felszámolás körébe tartozó vagyonból történő kielégítésre a Cstv. rendelkezései az irányadók.

**Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás:** A Részvények szabad átruházhatóságát sem a Zártkörű Alapszabály, sem a Nyilvános Alapszabály nem korlátozza.

A Kibocsátó és meglévő részvényesei a tulajdonukban álló Részvények értékesítését és kölcsönzését korlátozó (ún. lock-up) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében az érintett megállapodások aláírásának napjától kezdődően kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Törzsei Bevezetést követő hat 6 hónapon – a Penta CEE Holding a Törzsei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon belül - belül egyáltalán nem adnak el sem törzsei, sem törzsdén kívüli ügyletben Részvényeikből, nem kötnek ilyen tartalmú előszerződést, nem kínálják Részvényeiket eladásra, és nem kötnek olyan megállapodást, amely a Részvényeik vonatkozásában tulajdonosváltást eredményez. A Kibocsátó az egyik Közkezhányadba Tartozó Részvényesével kötött lock-up megállapodásban a felek a fentiek mellett kivételként rögzítették, hogy a részvényes egy harmadik fél alapítvány, illetve az általa kezelt vagyontömegek részére a Részvényeit átruházhatja. A Penta CEE Holding a Szavatzatsöbbségi Részvényeire is a fentiek szerinti lock-up megállapodást kötött azzal, hogy a Törzsei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon belül vállalja a fentiek szerinti kötelezettséget.

**Osztalék-, illetve kifizetési politika:** A Kibocsátó nem rendelkezik osztalékpolitikával, ugyanakkor a SZIT tv. és a Zártkörű Alapszabály, valamint a Nyilvános Alapszabály alapján is köteles az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvart osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására javaslatot tenni, amelynek elfogadása esetén az osztalékot az éves beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabad pénzeszközök összege nem éri el az elvart osztalék mértékét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A Penta Alap kezelési szabályzata szerinti garanciavállalás nélküli célkitűzése évi 8% hozam fizetése a befektetők részére a Penta Alap által rendelkezésre bocsátott pénzeszközök teljes befektetése után. Figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó közvetett többségi tulajdonosa jelenleg a Penta Alap, a Kibocsátó osztalékpolitikájára a közgyűlési döntéshozatalon keresztül többségi befolyással rendelkezik. Az osztalékfizetés ugyanakkor nem garantált, mivel az a Shopper Park Plus Csoport eredményességének függvénye, amely pedig piaci és gazdasági

körülményektől is függ.

**Hol kereskednek az értékpapírokkal?** A Kibocsátó a Részvényeket a BÉT által üzemeltetett szabályozott piacra – azon belül a BÉT Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába – kívánja bevezetni. A Kibocsátó értékpapírjaival egyéb piacokon nem kereskednek és nem is fognak kereskedni.

A Kibocsátó által korábban zártkörűen kibocsátott 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvény (elnevezése: *Shopper Park Plus Zrt. B sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbbségi részvény*) vonatkozásában nyilvános ajánlattételre nem kerül sor, illetve azok a BÉT által működtetett szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre.

### **3.2. Melvez az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?**

A következő kockázatok minősülnek a Részvények szempontjából kiemelt kockázatoknak:

#### **Osztalékfizetés bizonytalansága – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvényekbe történő befektetés nem garantálja, hogy a Befektetők osztalékot kapnak. A Kibocsátó osztalékfizetéséről való döntésének meghozatala a vonatkozó törvényi, illetve a Hitelszerződés szerinti előfeltételek fennállásától, és a közgyűlés jóváhagyó határozatától függ.

A Hitelszerződés alapján a Cseh Leányvállalatok, illetve a Magyar Leányvállalat szabadon, a Hitelezők előzetes jóváhagyása nélkül fizethetnek osztalékot a Magyar Leányvállalat, illetve a Kibocsátó számára.

A SZIT tv. csak arra vonatkozóan tartalmaz előírást, hogy az ügyvezetés köteles arra, hogy a tárgyévi adózott eredményének vagy a szabad pénzeszközöknek 90%-ának osztalékként történő kifizetésére javaslatot tegyen a Közgyűlés részére, de a részvényesek nem kötelesek ezt a javaslatot szavazatukkal támogatni. Így az egyéb feltételek fennállása esetén is előfordulhat, hogy a Közgyűlés nem határoz osztalék kifizetéséről.

#### **Befektetés védelmének a hiánya – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvényekre nem terjed ki sem az Országos Betétbiztosítási Alap, sem a Befektető-védelmi Alap védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos esetleges árfolyam- vagy egyéb veszteség harmadik személy helytállásával nem biztosított. A Kibocsátó fizetésektelensége esetén a részvényesek a befektetésük értékét részben vagy egészben elveszíthetik.

#### **Árfolyamváltozás kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvények tőzsdei bevezetését követően a Részvények árfolyamát több tényező – ideértve a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó tényezőket, de külső, a Kibocsátó által nem befolyásolható, gazdasági, politikai és egyéb okokat is – befolyásolni fogja. A piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama volatilisává válhat, és a Részvények ára csökkenhet is, akár a szerzési ár alá is. Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

#### **A másodlagos piac korlátozottsága – kockázat szintje: **MAGAS****

A Tőzsdei Bevezetésig a Kibocsátó Részvényeivel nem kereskednek nyilvánosan a BÉT-en. Ennélfogva nem biztosított, hogy a Részvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki a Tőzsdei Bevezetést követően, vagy amennyiben kialakul, akkor az tartós és/vagy likvid lesz. Ha egy ilyen piac nem alakul ki vagy nem marad fenn, az negatívan befolyásolhatja a Részvények likviditását és árfolyamát, valamint növelheti az árfolyamingadozás mértékét. Amennyiben a Részvények kapcsán aktív másodpiaci kereskedés nem alakul ki, előfordulhat, hogy a Befektetők nem lesznek abban a helyzetben, hogy gyorsan értékesítsék a Részvényeiket, illetve előfordulhat, hogy csak nagyobb likviditási diszkont mellett tudják eladni azokat. Ezen túlmenően a Részvények nem likvid piaca alacsonyabb piaci árakat és megnövekedett volatilitást eredményezhet, amely jelentősen hátrányosan befolyásolhatja a Részvényekbe történő befektetés értékét.

## **4. AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTELRE ÉS/VAGY AZOK SZABÁLYOZOTT PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSÉRE VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK**

### **4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?**

A Kibocsátó várhatóan 2023. október 9. és 2023. október 20. között Nyilvános Értékesítés útján tervez forrást bevonni, (jegyzési eljárás útján) külön Lakossági Értékesítés és (zárt könyvvépitéses eljárás alkalmazásával) külön Intézményi Értékesítés keretében, amelyekre kizárólag Magyarországon kerül sor. A Nyilvános Értékesítést az OTP Bank Nyrt. és a Concorde Értékpapír Zrt. mint Forgalmazók szervezik meg és folytatják le. Az Intézményi Értékesítés során az Új Törzsrészvények kizárólag Intézményi Befektetők részére kerülnek felajánlásra, és a Lakossági Értékesítésben Intézményi Befektetők nem vehetnek részt.

A Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető Új Törzsrészvények Minimális Ára 10,8 EUR, azaz tíz egész nyolc tized euró, Maximális Ára 11,5 EUR, azaz tizenegyet egész öt tized euró. Az Új Törzsrészvények végleges Értékesítési Ára a Befektetők által az Intézményi Értékesítés során a Minimum Ár és a Maximális Ár által meghatározott Ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok alapján, zárt könyvvépitéses eljárás keretében kerül meghatározásra. Ezen végleges Értékesítési Ár a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés vonatkozásában egységesen lesz alkalmazandó. Ennek megfelelően a Lakossági Befektetők a Maximális Áron, azaz 11,5 euró összegben adhatják le jegyzéseiket, és amennyiben a végleges Értékesítési Ár nem érné el a Maximális Árat, akkor (i) a Lakossági Befektető által jegyzett Új Törzsrészvények darabszáma és a Maximális Ár szorzata, valamint (ii) a Lakossági Befektető részére ténylegesen kiosztott Új Törzsrészvények darabszáma és a végleges Értékesítési Ár szorzata közötti különbséget a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül a Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően) maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a Lakossági Befektetőnek az adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára vagy fizetési számlájára. A Nyilvános Értékesítés során összesen minimum 2.000.000 darab, túljegyzés/aukción túlkereslet esetén legfeljebb 4.620.000 darab Új Törzsrészvény kerül forgalomba hozatalra.

A Lakossági Értékesítésre történő felajánlás meghíúsul, amennyiben: (i) a Lakossági Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészvény igénylések

Új Törzsrészvény darabszáma nem érné el a 93.000 darabot; vagy (ii) a Lakossági Értékesítés egyoldalúan visszavonásra kerül. Emellett az Intézményi Értékesítésre történő felajánlás meghiúsul, amennyiben: (i) az Intézményi Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészvény igénylések Új Törzsrészvény darabszáma nem érné el a 926.000 darabot; vagy (ii) az Intézményi Értékesítés egyoldalúan visszavonásra kerül; vagy (iii) a Kibocsátó és a Forgalmazók a jelen Tájékoztatóban foglaltaknak megfelelően saját döntésük alapján nem fogadják el ajánlatot az Intézményi Értékesítés keretében. Az Intézményi Értékesítés meghiúsulása esetén nem kerül sor sem a Lakossági Értékesítésre, sem az Intézményi Értékesítésre. Amennyiben a Lakossági Értékesítés meghiúsul, mert a Lakossági Értékesítés során bármely okból nem kerül sor Új Törzsrészvények értékesítésére, ettől függetlenül az Intézményi Értékesítés során sor kerülhet Új Törzsrészvények értékesítésére. Mind a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés meghiúsul, és nem kerül sor az Új Törzsrészvények kibocsátására és értékesítésére, továbbá az ajánlattétel a Kibocsátó által visszavonásra kerül, amennyiben: (i) a Nyilvános Értékesítés keretében kibocsátandó Új Törzsrészvény igénylések száma a Nyilvános Értékesítés lezárásakor nem érné el a 2.000.000 darabot, azaz a 21.600.000 EUR összeget (Minimális Árral kalkulálva); vagy (ii) a Forgalmazói Szerződés egyoldalúan felmondásra kerül az Új Törzsrészvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírását megelőzően.

Amennyiben a Lakossági Értékesítés során több mint 500.000 darab Új Törzsrészvény tekintetében adtak le Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot a Befektetők, akkor a Nyilvános Értékesítésre szánt Új Törzsrészvények között a Kibocsátó a Forgalmazókkal egyetértésben előzetes átcsoportosítást hajthat végre, ezt követően túljegyzést/auction túlkeresletet fogadhat el, és/vagy a Lakossági Értékesítés keretében elosztandó Új Törzsrészvényeket jegyzésarányos módszerrel oszthatja szét. Előfordulhat, hogy a Befektetők lényegesen kevesebb Új Törzsrészvényhez jutnak, mint amennyire érvényes Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot, illetve Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlatot adtak le vagy akár egyáltalán nem jutnak Új Törzsrészvényhez.

A Kibocsátó, a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően az Értékesítési Árat a Lakossági Értékesítés során leadott Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatokat is figyelembe véve, az Intézményi Befektetők által az Intézményi Értékesítés Időszaka alatt, a zárt könyvvezetési eljárás keretében leadott ajánlatok alapján, az Értékesítési Időszak lezárultát követően, előreláthatólag 2023. október 25. napján olyan módon határozza meg, hogy a meghatározott Értékesítési Ár (i) maximalizálja a Kibocsátó bevételeit, (ii) a másodpiaci forgalom támogatása céljából – lehetőség szerint – megfelelő mértékű kielégítetlen keresletet biztosítson, és (iii) biztosítsa a Kibocsátó számára megfelelő részvényesi struktúra és a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váláshoz szükséges közkezhányad kialakítását. Az Értékesítési Árnak az Ársávon belül kell maradnia, és az Értékesítési Ár semmilyen esetben sem lehet magasabb, mint az Ársáv felső határa, azaz a Maximális Ár. A Nyilvános Értékesítés, illetve a tőzsdei kereskedés megkezdése a tervek szerint az alábbi ütemterv szerint történik:

<b>2023. október 9. – 2023. október 20.</b>	Lakossági Értékesítési Időszak
<b>2023. október 16. – 2023. október 20.</b>	Intézményi Értékesítési Időszak
<b>2023. október 20.</b>	Értékesítési Időszak lezárása (T nap)
<b>2023. október 25.</b>	A végleges Értékesítési Ár és a kibocsátás eredményének közzététele (T + 2 Munkanap)
<b>2023. november 7.</b>	Nyilvános Értékesítést követő Tőkeemelés tervezett ideje (T + 10 Munkanap)
<b>2023. november 10.</b>	Az Új Törzsrészvények megkeletkeztetésének, a Tőzsdei Bevezetés és a tőzsdei kereskedés megkezdésének tervezett dátuma (T + 13 Munkanap)

#### **4.2. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?**

Az ajánlattevő a Kibocsátó. A szabályozott piacra történő bevezetést a Kibocsátó fogja kérelmezni.

#### **4.3. Miért készül ez a Tájékoztató?**

A Tájékoztató célja, hogy az Új Törzsrészvények sikeres Nyilvános Értékesítése esetén a Részvények bevezetésre kerülhessenek a BÉT által üzemeltetett szabályozott piacra. A szabályozott piacra történő bevezetés célja, hogy azt követően – a vonatkozó SZIT tv. szerinti feltételek teljesítésének előfeltételével – a Kibocsátó a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működjön.

A Nyilvános Értékesítésből várható bevétel a tőkebevonás eredményétől függően nagyságrendileg 21,6 – 53,13 millió EUR, amelyet a Kibocsátó az alábbiak alapján tervez felhasználni. A Kibocsátó a Nyilvános Értékesítés által befolyó tőkéből a Nyilvános Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés 1,6 millió EUR összegű várható költségeinek megfizetését (amely költségek teljes összegét a Kibocsátó viseli, és azok nem kerülnek áthárításra a Befektetőkre) követően fennmaradó összeget beruházásokra és a fennálló tagi kölcsönök visszafizetésére kívánja felhasználni. Amennyiben a Kibocsátás a minimálisan tervezett összegben valósul meg, a befolyó tőkéből tervezett, 10 millió EUR összegű beruházások elsősorban az Ingatlanok kihasználtságának, jövedelmezőségének javítását szolgálják, a létező szerződések adta területmegváltási lehetőségek kihasználásával, valamint energetikai fejlesztések végrehajtásával. A Kibocsátó a befolyó tőkéből a fennálló tagi kölcsönöket maradéktalanul vissza kívánja fizetni. A Kibocsátó 2023. június 30-ig összesen 7 millió EUR összegben hívott le tulajdonosi kölcsönt.

Amennyiben a Kibocsátás 21,6 millió EUR-t meghaladó összegben valósul meg, úgy a befolyó tőke további, legfeljebb 31,5 millió EUR összegű része fedezetet adhat a bevásárlópark-portfólió regionális bővítésére elsősorban Lengyelországban, Szlovákiában és Romániában. Amennyiben a Nyilvános Értékesítésből befolyó forrás összege a Shopper Park Plus Csoport által jövőben termelendő eredmény és egyéb, jelenleg rendelkezésre álló finanszírozási források mellett nem, vagy nem teljesen fedezné a fent ismertetett forrásfelhasználási célok önjelentésű finanszírozási igényét, akkor a Kibocsátó további finanszírozási megoldásokat (például szakmai befektetőket megcélzó, Tpt. szerinti tájékoztató közzététele alól mentesített tőkeemelés, kötvény finanszírozás, projekt alapú hitelezés) vehet igénybe.

A Nyilvános Értékesítésre jegyzési garanciavállalás nem vonatkozik.

A Nyilvános Értékesítésre és a Tőzsdei Bevezetésre vonatkozóan a Kibocsátó nem tárt fel összeférhetlenségi okokat.

## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az értékpapírokba és így a Részvényekbe történő befektetés kockázatokat hordoz magában, amelyeket minden Befektetőnek mérlegelni szükséges az Új Törzsrészvények vagy a Kibocsátó által már kibocsátott Meglévő Törzsrészvények megvásárlására vonatkozó döntése meghozatalát megelőzően.

Minden leendő Befektetőnek a saját körülményei figyelembe vétele mellett szükséges vizsgálnia, hogy kielégítő ismeretekkel és tapasztalatokkal rendelkezik-e a jelen Tájékoztatóban foglalt információk megfelelő megítéléséhez, a Részvényekbe történő befektetéshez, illetve annak kockázatai felméréséhez. Ennek keretében vizsgálnia szükséges azt is, hogy a Részvényekbe való befektetés megfelel-e a pénzügyi helyzetének, lehetőségeinek, illetve összhangban van-e a befektetési politikájával és a rá irányadó jogszabályokkal vagy kötelező érvényű előírásokkal.

A Kibocsátó felhívja a figyelmet ugyanakkor arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljeskörűen, így további kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

A jelen pontban felsorolásra kerülő kockázati tényezők nem fedik le a Kibocsátóval, illetve az általa kibocsátott értékpapírokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot, azok a Kibocsátó által látott jelenleg ismert legjelentősebb kockázatok körét tartalmazzák, továbbá az egyes kockázati kategóriákban a kockázatok kizárólag a Kibocsátó által végzett értékelés alapján – figyelemmel a Kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – a leglényegesebb kockázatokkal kezdődően kerültek felsorolásra.

### 1. KIBOCSÁTÓHOZ KAPCSOLÓDÓ LÉNYEGES, SPECIFIKUS KOCKÁZATOK

#### 1.1. A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok

##### **Makrogazdasági kockázatok – kockázat szintje: MAGAS**

Az Ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással van az elhelyezkedésük szerinti ország gazdasági és politikai helyzete és megítélése, amely az országok makrogazdasági tendenciái mellett kölcsönösen befolyásolja a lényeges kockázati tényezők alakulását, a fogyasztói vásárlóerőt, árfolyamkockázatot, inflációt, finanszírozási kamatkörnyezetet és az ingatlanbefektetések hozamkörnyezetét. A makrogazdasági tényezők, a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek esetleges kedvezőtlen alakulása a Kibocsátó jövedelmezőségére, az Ingatlanok értékére negatívan hathat.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének csökkenése negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét, amely egyebek mellett azt eredményezheti, hogy egyes bérlők nem lesznek képesek szerződészerűen teljesíteni a Kibocsátó felé, vagy a Kibocsátó számára kedvezőtlenebb bérleti feltételekben állapodhatnak meg, amely negatív irányban befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét.

##### **Finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó, illetve a Magyar Leányvállalata a Magyar Ingatlanok és a Cseh Leányvállalatok megvásárlását jelentős részben amortizálódó bankhitelből finanszírozta. A Hitelszerződés biztosítására a Hitelezők javára – többek között – a Penta CEE Holding által aláírt tulajdonosi és szponzori kötelezettségvállalási szerződés mellett a Kibocsátó a Magyar Leányvállalatban, és a Magyar Leányvállalat Cseh Leányvállalatokban fennálló társasági részesedéseit és a Kibocsátó, a Magyar Leányvállalat és a Cseh Leányvállalatok eszközeit (így különösen az Ingatlanokat és a bérleti díj követeléseket) terhelő, teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra.

A Kibocsátó finanszírozási költségét befolyásolja a banki kamatlábak mozgása. Növekvő banki kamatlábak esetén a Kibocsátó finanszírozási költségei növekedhetnek, csökkenő banki kamatlábak esetén a finanszírozási költségei csökkenhetnek. A hatást mérsékelhetik a Kibocsátó által kötött kamatláb fedezeti ügyletek.

A Kibocsátó és Magyar Leányvállalata által felvett bankhitel fennálló tőkeösszege 2022.12.31-én 146,1 millió EUR volt. A hitel kamatozása a 3 havi EURIBOR-hoz kötött, a banki kamatfelár piaci árazású. A felvett bankhitel aktuális tőkeösszegének 70%-a kamatláb fedezeti ügylettel fedezve van kockázatsökkentési céllal. Amikor a 3 havi EURIBOR 2,4% fölé emelkedik, a Kibocsátót és Magyar Leányvállalatát a 2,4% fölötti kamatrész tekintetében a kamatplafon ügylet fedezi, tehát a ténylegesen fizetendő kamatbázis a fennálló tőkeösszeg 70%-ának tekintetében nem mehet a 2,4%-os kamatplafon fölé. A bankhitel tőkeösszegének 30%-a korlátozás nélkül változó kamatozású. A referencia kamatláb növekedése a Kibocsátó finanszírozási költségeit emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tőkeáttételt növelő refinanszírozást tehet szükségessé.

A piaci sztenderdeknek megfelelően a Hitelszerződés a fennálló tartozás visszafizetésének kötelezettsége mellett tartalmaz szabályokat, így különösen kötelezettségvállalásokat a Kibocsátó, a Magyar Leányvállalat és a Cseh Leányvállalatok üzletszerű működése (így különösen, további akvizíciók tilalma, elidegenítés tilalma és további pénzügyi adósság tilalma) és az Ingatlanok üzemeltetése kapcsán, amelyek adott esetben azt eredményezhetik, hogy egyes lépések a Hitelezők előzetes hozzájárulásával tehetőek meg. Ennek megfelelően felmerülhet annak kockázata, hogy amennyiben a Hitelezők megtagadják a hozzájárulás megadását, akkor az adott lépés nem vagy a Hitelszerződés szerinti szerződészegés felmerülésének kockázatával tehető meg.

Amennyiben a Kibocsátó a Hitelszerződésben vállalt kötelezettségeit nem tudja teljesíteni (ideértve egyebek mellett azokat az eseteket is, ha (i) Bárány Kristóf Péter ellenőrzése az Adventum Alapkezelő felett 85% alá csökkenne, vagy (ii) Bárány Kristóf Péter vagy az Adventum Alapkezelő ellenőrzése a Kibocsátó, a Magyar Leányvállalat vagy a Cseh Leányvállalatok bármelyike felett 50% alá csökkenne vagy (3) a Kibocsátót a NAV a törvényi határidőn belül nem veszi szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba), az a Hitelszerződés szerinti szerződészegés vagy felmondási esemény felmerüléséhez vezethet. Szerződészegés felmerülése esetén a Hitelezők jogosulttá válhatnak a Hitelszerződés szerinti fizetési kötelezettségek részleges vagy egy összegben történő lejárttá tételére, az osztalékfizetés korlátozására és a vonatkozó biztosítéki szerződésekben meghatározottak szerint jogosultak a biztosítékok érvényesítésére is.

A Hitelszerződés lejáratakor, 2027.03.31.-én a Kibocsátónak egyösszegű és nagymértékű, az adott évi készpénztermelésből nem fedezhető fizetési kötelezettsége keletkezhet. A Kibocsátó ezt a fizetési kötelezettséget új hitel felvételével fedezheti. Amennyiben a Kibocsátó új ingatlanokat vásárolna, úgy ezek finanszírozásához szintén új hitelfelvételre lehet szükség. A hitelek megújításának/refinanszírozásának és akvizíció esetén az új hitelek felvételének a lehetősége a Kibocsátó hosszútávú működésének és stratégiájának egyik alapfeltétele, az ezen finanszírozási lehetőségek elmaradása/meg nem valósulása hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó likviditását és a stratégiájának megvalósítását.

A hitelek megújításának/refinanszírozásának és az új hitelek felvételének a képességét befolyásolja a makrogazdasági környezet és a Kibocsátó üzletmeneti jellemzői is. Amennyiben a banki hitelpiacon általános jelleggel nehezebb hitelhez jutni, az a Kibocsátó hitelfelvételét is nehezíti, amely magasabb kamatszintben, alacsonyabb tőkeáttételben és szigorúbb pénzügyi kötelezettségvállalásokban (kovenánsokban) is megnyilvánulhat.

A Kibocsátónak a Hitelszerződés mellett egyes részvényeseivel szemben is kölcsöntartozása áll fenn a jelen Tájékoztató keltének napján 7 millió EUR tőkeösszegben, amely tartozás kamata évi 8%. A Kibocsátó egyik Cseh Leányvállalatának 3 millió EUR kölcsöntartozása áll fenn a Kibocsátó egyik részvényese felé, amely tartozás kamata szintén évi 8%.

**SZIT-té válás határidejének elmulasztásából, a SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adó- és finanszírozási kockázat – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó a Nemzeti Adó- és Vámhivatal általi nyilvántartásba vétel alapján 2022. január 1. napjának hatályával a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működik, és mint ilyen társaság, a jelenleg



hatályos jogszabályi rendelkezések alapján mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. A Kibocsátó a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Kibocsátót nyilvántartásba vegye. Az előfeltételeknek való megfelelést követően 15 napon belül a Kibocsátó köteles a NAV-ot a megfelelés tényéről tájékoztatni és kérelmezni a SZIT-ként való nyilvántartásba vételét.

Amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válás előfeltételeit nem teljesíti (azaz például nem kerül sor a Tőzsdei Bevezetésre vagy a szükséges közkezhányad elérésére), annak teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Kibocsátót a NAV anélkül törli a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba vennie, akkor a Kibocsátó az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

Ezen felül amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válásra a Hitelszerződésében vállalt 2023. december 31-i határidőt elmulasztja és – többek között – a SZIT-té válás elmulasztására nincs igazoltan észszerű indoka, ez a Hitelszerződés szerinti szerződésszegést („Default”) vagy felmondási eseményt („Event of Default”) eredményezhet, amelynek következménye akár a Hitelszerződés szerinti tartozás teljes összegének azonnali esedékessé tétele, valamint a Hitelszerződés szerinti biztosítékok Hitelezők általi érvényesítése lehet.

Amennyiben a Kibocsátó SZIT-ként való nyilvántartásba vételét követően a nyilvántartásba vétel feltételeit nem teljesíti, és azokat a jogszabály által előírt határidőn belül sem pótolja, vagy ha a tevékenységére vonatkozó jogszabályi előírásokat súlyosan megszegi, úgy a NAV határozattal törli a Kibocsátót a SZIT nyilvántartásból. Ennek következményeképp a Kibocsátó elvesztheti a SZIT státuszhoz fűződő adózási előnyöket, amely a pénzügyi helyzetére negatív hatást fejtene ki.

### **Sikerdíj kifizetésének kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó a Vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján (mely jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.3 pontjában került bemutatásra) bizonyos események bekövetkezése esetén a Kibocsátónak a Vagyonkezelő felé sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti a Kibocsátó pénzügyi eredményét. A sikerdíj fizetési kötelezettség beállásához a belső megtérülési mutatók teljesítése mellett az is szükséges, hogy a Kibocsátó az összes Ingatlanát értékesítse vagy a többségi tulajdonosa megváltozzon. A Kibocsátó menedzsmentje jelenleg mind az Ingatlanok értékesítését, mind a többségi tulajdonos változását külön-külön és együttesen is 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve, így a sikerdíj fizetést a Kibocsátó nem mutatja ki kötelezettségként és költségként, nem határolja el, hanem mérlegen kívüli tételként mutatja ki a beszámolójában. Amennyiben később ez a valószínűség meghaladja az 50%-ot, úgy a Kibocsátónak a sikerdíjat vagy annak egy részét várhatóan kötelezettségként kell kimutatnia, és ez ronthatja a Kibocsátó eredményességét és osztalékfizetési képességét.

### **1.2. A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok**

#### **Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

Az Ingatlanokat a Kibocsátó műszaki átvilágítást követően vásárolta meg. A műszaki átvilágítás során feltárt problémák kezelése, valamint az Ingatlanok fenntarthatóságának növelése a gazdaságosság javítása mellett beruházási igénnyel jár. Piaci igények vagy káresemények is indokoltta tehetnek előre nem látható jelentős tárgyeszköz-beruházásokat. A Kibocsátó stratégiai célja továbbá az Ingatlanok – elsősorban bérlői mix, valamint energetika szempontjából történő – hatékonysági fejlesztése.

A Kibocsátó kockázata, hogy az ezzel kapcsolatos igényeket nem méri fel megfelelően és esetleg nem a megfelelő technikai megoldást választva dönt nagyszámú beruházásokról. A hosszú ideig tartó beruházási programok további

kockázata a határidők csúszásából eredő költségkockázat és a jó hírnév sérelméből eredő veszteség mellett a felújítás miatt használaton kívüli területekre vonatkozó kieső bevétel.

A Tranzakciót megelőzően a Kibocsátó megbízásából műszaki szakértők ellenőrizték az Ingatlanok műszaki állapotát és az ezzel kapcsolatos 5 éven belül várható kiadásokat körülbelül 23 millió EUR összegre becsülték. A Kibocsátó várhatóan a következő 5 évben ezzel nagyságrendileg megegyező összegben és időbeli megoszlásban tervez beruházási kiadásokat. Amennyiben a műszaki állapot becslés pontatlan lenne és az Ingatlan(ok) bevételtermelő képessége ennek megfelelően csökkenne, az a Kibocsátó bevételeit, Ingatlanjainak piaci értékét csökkentheti és nagyobb kiadásokkal járhat, mely a Kibocsátó likviditási helyzetét és pénzügyi eredményességét kedvezőtlenül befolyásolhatja.

A felújítási költségek esetleges emelkedése kockázatot jelenthet abban a tekintetben is, hogy meg tudnak-e valósulni az esetleges funkcióbővítő beruházások, illetve új bérlők részére kiadhatók-e újabb területek az Ingatlanokban. Így a felújítási költségek emelkedése kedvezőtlenül befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét, szabad készpénztermelő képességét és csökkentheti a felújítás által elérhető ingatlanérték-növekedést.

### **Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó törekszik arra, hogy az Ingatlanokat hatékonyan üzemeltesse, és így az üzemeltetési költségeket csökkentse. Az üzemeltetési költségeket ugyanakkor külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. Ilyen volt például a 2021-2022-es évben az energiaárak rendkívüli növekedése, amely az energiaköltségeket növelte, valamint a munkaerőköltségek növekedése, amely a munkaerőintenzív takarítási, őrzési, karbantartási, ingatlankezelési szolgáltatásokon keresztül emelheti az üzemeltetési költségeket. A Kibocsátó az Ingatlanok tekintetében kötött bérleti szerződéseinek többségében – a piaci standardoknak megfelelően – az Ingatlanok üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítja. Előfordulnak azonban olyan bérleti szerződések, amelyeknél a felek megállapodása szerint a bérlő által fizetendő üzemeltetési költségek maximálva vannak vagy a bérlő egyáltalán nem köteles üzemeltetési költséget fizetni, amelyet így a Kibocsátónak kell megtérítenie, emellett a bérbe nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a Kibocsátót terheli.

### **Bérbeadási tevékenység kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A Kibocsátó jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségétől függ. A bérlők által eladott termékek és szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitéttek a piaci hatásoknak. A bérlők forgalma csökkenhet, fizetéseképtelenné válhatnak, illetve előfordulhat, hogy a biztosíték (pl. bankgarancia) nyújtásával kapcsolatos kötelezettségeiket nem megfelelő időben teljesítik, amely a Kibocsátó nyereségességét és likviditási helyzetét befolyásolhatja. A bérbeadási tevékenység kockázata az, hogy a Kibocsátó rosszul méri fel a bérlői mixet, olyan bérlőknek ad ki területet olyan méretben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. A Kibocsátó bérbeadási tevékenységének további kockázatát jelenti a bérlők érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének, valamint a bérleti és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

### **Ingatlanok károsodása – kockázat szintje: **KÖZEPES****

A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport tulajdonában álló Ingatlanok kitéttek a különböző természeti (például tűz, vihar, vízkárok) és egyéb (például vandalizmus, terrorizmus, eszközök meghibásodása) típusú károkra. A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport az Ingatlanjai(k) tekintetében azok helyreállítási értékére vonatkozóan vagyonszámításot kötöttek és tartanak fenn. A biztosítók által megtéríteni vállalt összegek azonban limitáltak, és a Kibocsátót egy esetleges káresemény esetén önrész megtérítési kötelezettség is terheli. A Hitelszerződés fennállása alatt a biztosítási szerződések szerinti, egy esetleges káresemény miatti kifizetés felett a Kibocsátó és a Shopper Park

Plus Csoport korlátozottan, a Hitelezők hozzájárulásával jogosultak rendelkezni, azzal, hogy a Hitelezők – a vonatkozó feltételek fennállása esetén – ezen hozzájárulást megadják.

### **Devizaárfolyam kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport által az Ingatlanok hasznosítása során kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége euró devizanemben megadott bérleti díjat tartalmaz, azonban a bevételek egy része helyi devizában denominált. Ennek megfelelően, amennyiben a helyi deviza gyengül az euróhoz képest, úgy az a Kibocsátó helyi devizában keletkező, euróban kifejezett bevételeire negatív hatással lehet. Ezzel párhuzamosan a bérlők számára nehezebbé válhat a bérleti díjak megfizetése (mivel bevételeik helyi devizában keletkeznek), amely növeli a nemfizetés kockázatát. A helyi devizában realizált forgalomarányos bérleti díj-bevétel szintén csökkenhet a helyi deviza gyengülése esetén.

### **TESCO bérleti szerződések kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az Ingatlanok bérleti díj bevételéből a TESCO-tól mint bérlőktől származó bérleti díj bevételek 21%-ot tettek ki a 2022-es évben, az Ingatlanok bérbeadható területeinek pedig 61%-át bérelte a TESCO 2022. december 31-én. A TESCO-val megkötött bérleti szerződések túlnyomó többségében 15-30 éves határozott idejű szerződések, amelyek 2022-ben indultak az Ingatlanok Kibocsátó, illetve Cseh Leányvállalatok Magyar Leányvállalat általi megszerzését követően. A TESCO sikeres működése, vásárlóvonzó képessége befolyásolja a többi bérlő forgalmát, bérleti díjfizetést generáló képességét is, ez pedig közvetlenül kihat a Kibocsátó főtevékenységére, bevételszerző képességére (különös tekintettel a forgalomarányos bérleti díjakból származó bevételekre) és a többi bérlő pénzügyi eredményességére.

A Kibocsátó és a Cseh Leányvállalatok, mint bérbeadó és a TESCO, mint bérlő között megkötött bérleti szerződések számos, az egyes bérleti szerződésekben meghatározott esetekben biztosítanak felmondási lehetőséget a felek részére (ideértve egyebek mellett az adott Ingatlan versenytárs(ak) által történő jövőbeli megszerzése esetén történő esetleges felmondás lehetőségét is). Az ezen bérleti szerződésekben meghatározott szerződésszegési esetekben a felmondásra jogosult fél köteles felszólítani a másik felet a szerződésszegő állapot megszüntetésére, melynek eredménytelensége esetén jogosult a bérleti szerződést egyoldalú nyilatkozatával megszüntetni.

A fentiek mellett a Kibocsátó és a TESCO között megkötött bérleti szerződések vonatkozásában az adott Ingatlan kiadottsági mutatójának bizonyos küszöbértékek alá történő csökkenése adott esetben a TESCO által fizetendő bérleti díj mérséklését vonhatja maga után, amely hátrányosan befolyásolhatja a Kibocsátó pénzügyi eredményét.

### **Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A kiskereskedelmi forgalomból az online értékesítés aránya folyamatosan emelkedett az elmúlt években az érintett piacokon. A COVID-2019 járványhelyzet miatti lezárások a folyamatot erősítették. A COVID-2019 járványhelyzetet követően viszont Magyarországon 2022 júniusától (KSH) az online értékesítés volumene csökken<sup>6</sup>, míg a bolti értékesítés volumene emelkedett. Amennyiben az online kereskedelem forgalma az offline kereskedelem forgalmát csökkentve emelkedne, az az Ingatlanok bérlőinek forgalmát is várhatóan csökkentené és egyben csökkentené az Ingatlanok jövedelmezőségét.

Az online értékesítés részarányának esetleges növekedése az Ingatlanok hasznosítása szempontjából kihívást jelent annak ellenére, hogy az Ingatlanok, mint raktárházak az offline és online értékesítést is támogatják. Az online értékesítés az egyes termék és szolgáltatás kategóriákban eltérő mértékben jelentkezik és a Kibocsátó a bérlői mix kialakításakor ezeket a szempontokat, várakozásokat is számításba kell, hogy vegye.

---

<sup>6</sup> KSH - 2.2.1.5. A kiskereskedelmi forgalom üzlettípusok szerint, havonta, negyedévente [millió Ft]

## **Inflációs kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az infláció a bevétel-költség viszonyokat módosítja, magasabb infláció nagyobb számú gazdasági szereplő számára jelenthet kihívást, csökkentheti vásárlóerejüket. A fogyasztók vásárlóereje hatással van a bérlők bevételeire, a bérlők bevételei pedig a forgalomarányos bérleti díjakon és a bérlők fizetőképességén keresztül befolyásolják a Kibocsátó bevételeit. Az infláció az Ingatlanok üzemeltetési költségeit is növeli, melynek bérlőkre való áttérhelhetőségét befolyásolja a bérlők jövedelmi helyzete. Amennyiben az infláció a Kibocsátó költségeit jobban növelné, mint a bevételeit, a Kibocsátó jövedelmezősége csökkenne.

A Kibocsátó által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését.

## **Tranzakciós kockázatok – kockázat szintje: KÖZEPES**

2022 folyamán egy és ugyanazon Tranzakció keretei között vásárolta meg a Kibocsátó a Magyar Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát a TESCO-GLOBAL-tól mint eladótól és a Magyar Leányvállalat a Cseh Leányvállalatokban fennálló 100%-os részesedéseket a Tesco Holdings B. V.-től (székhely: Willemsparkweg 150 H, 1071HS Amsterdam, Hollandia; nyilvántartási szám: 33168971, Hollandia) mint eladótól.

A Tranzakciót megelőzően a Kibocsátó pénzügyi, adójogi, jogi és műszaki átvilágítást folytatott le a megvásárolni kívánt Ingatlanok és a Cseh Leányvállalatok tekintetében, szakértők segítségével. A Kibocsátó nem tudja garantálni, hogy az átvilágítások során minden kockázatot sikerült azonosítani. Az átvilágítások során azonosított, illetve egy hasonló tranzakció során felmerülő esetleges kockázatok kezelésére a tranzakciós dokumentációba az eladói oldalról szavatosságok, illetve felelősségvállalások kerültek beépítésre. Nem garantált ugyanakkor, hogy ezek az eladói oldalról vállalt szavatosságok, illetve felelősségvállalások – feltéve, hogy azok az Eladókkal szemben behajthatók lesznek – teljes mértékben fedezni tudják a Kibocsátó oldalán később felmerülő esetleges fizetési kötelezettségeket (hatósági eljárások költségei és esetleges bírságok, Kibocsátó oldalán vagy harmadik félnél felmerülő károk megtérítésének költségei). Amennyiben nem, úgy az a Kibocsátó pénzügyi helyzetére negatív hatással lehet.

A felek a Tranzakció során a piaci gyakorlatnak megfelelően, a Cseh Leányvállalatok tekintetében a Tranzakció Zárásának Napját követően, eszköz-forrás egyenleg alapján történő elszámolásban állapodtak meg, amely még a jelen Tájékoztató aláírásának napján folyamatban van. A Kibocsátó az előzetes szóbeli és írásbeli egyeztetések alapján további fizetési kötelezettség felmerülésére nem számít.

## **Piaci verseny alakulása – kockázat szintje: KÖZEPES**

Amennyiben a piaci verseny erősödik, az Ingatlanok esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válnak vagy a bérbeadási árakat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességüket megtartsák. Az ilyen folyamatok a Kibocsátó eredményességének csökkenésével járhatnak. Ha a kereskedelmi ingatlanpiacon a kereslet esetleg csökken, az a bérletidíj-szintek csökkenése mellett szintén azt eredményezheti, hogy az Ingatlanok piaci értéke csökken. A kereslet csökkenése így kockázatot jelent a jövedelmezőség csökkenése és a Részvények értékeltsége szempontjából.

## **Ingatlanpiaci hozamelvárások változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az Ingatlanok értékét a kereskedelmi ingatlanok hozamelvárása határozza meg, mely gazdaságtörténeti távlatra visszatekintve jellemzően ciklikusan emelkedik, illetve csökken. Az Ingatlanok értékét ez a ciklikusság befolyásolhatja.

Abban az esetben, ha a kereskedelmi ingatlanoktól elvárt piaci hozamok bármilyen okból emelkedni kezdenek, úgy a Kibocsátó ingatlanvagyonának piaci értéke csökkenhet. Az ingatlanvagyon értékének csökkenése negatívan hathat a Kibocsátó hitelfelvételi képességére, előfordulhat, hogy a Kibocsátó nem lesz képes további hiteleket felvenni,

illetve különösen a Hitelszerződés fedezeteként a Hitelezők további fedezetet írhatnak elő. A külső finanszírozáshoz való hozzáférés romlása következtében az Ingatlanok felújításának finanszírozása nehezebbé válhat.

#### **A fogyasztói vásárlóerő alakulásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó működési jellegzetessége, hogy alapvetően a magánszemélyek vásárlási költségéből, fogyasztásából származik a bevétel, melyet a bérlők közvetítenek a Kibocsátó felé. A fogyasztás változása hasonló irányú változást hozhat a Kibocsátó bevételeiben és jövedelmezőségében, így a vásárlóerő jelentős és tartós csökkentése kockázatot jelent.

#### **IT kockázat – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó működése nagymértékben alapszik informatikai rendszereken (könyvelés, számlázás, ingatlankezelés) – ezek esetleges meghibásodása, időleges elérhetetlensége vagy az ezeket érő esetleges külső támadás a Kibocsátó ügymenetében fennakadást, kiesést okozhat, és így áttételesen a pénzügyi helyzetére is befolyással lehet.

#### **Vis maior – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó működésére is hatással lehetnek olyan, általa előre nem látható és az általában elvárható gondosság és körültekintés mellett elháríthatatlan események vagy körülmények, amelyek lehetetlenné teszik a Kibocsátó vagy szerződéses partnere valamely kötelezettségének egészben vagy részben történő teljesítését, vagy annak teljesítése csak késedelmesen lehetséges az ilyen akadály elhárulása után, mely esemény különösen, a háború, forradalom, lázadás és egyéb zavargások, világjárvány, árvíz, tűzvész, földrengés, sztrájk, stb.

#### **A stratégia megvalósításának a kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó stratégiai célja, hogy a Kibocsátó válságálló bérlői mixszel és célpiacait országosan lefedő portfólióval rendelkezzen a közép-kelet-európai régióban (Magyarország, Csehország, Lengyelország, Szlovákia, Románia) az élelmiszer fókuszú bevásárlópark, szakmai kifejezéssel: „food-anchored retail park” szegmensben. A Shopper Park Plus Csoport üzleti stratégiájának sikere nem garantált, és előfordulhat, hogy a növekedés hatékony és eredményes kezelését nem tudja megvalósítani. Kérdéses az is, hogy a terjeszkedés pontosan mikor és milyen mértékben tud hozzájárulni a Shopper Park Plus Csoport eredménytermelő képességének növekedéséhez.

### **1.3. Jogi és szabályozási kockázatok**

#### **Fenntarthatósági szabályozási kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó jelenlegi többségi befolyással rendelkező közvetett részvényese, a Penta Alap az SFDR rendelet 8. cikke szerinti befektetési alap. A pénzügyi szektort érintő környezeti fenntarthatósággal kapcsolatos (zöld) jogszabályi és szabályozási elvárások magyar és európai szinten egyre inkább növekednek, egyre több jelentéstételi és működésbeli elvárást fogalmazva meg a pénzügyi intézmények és azok pénzügyi termékei számára. A bővülő zöld szabályozás közvetetten a Kibocsátót, mint az SFDR 8. cikk szerinti alap portfóliójába tartozó vállalkozást is érinti. A jogszabályoknak való megfelelést nehezíti, hogy a zöld szabályozást jelenleg kizárólag európai uniós jogforrások, mint Magyarországon közvetlenül alkalmazandó normatív aktusok alkotják. Az uniós jogi aktusok értelmezését a Magyar Nemzeti Bank frissnek tekinthető, kialakulóban lévő értelmezései segítik. A zöld szabályozás uniós szinten is kezdetleges és kiforratlan. Az SFDR és a Taxonómia rendelet csak a szabályozás keretrendszerét alkotják, azok végrehajtási rendeletei csak a közelmúltban kezdtek megjelenni és várhatóan bővülni fognak. A zöld szabályozás folyamatos megjelenő új követelményei várhatóan számos új feladat elé fogják állítani a pénzügyi szektor szereplőit, és az alkalmazkodás jelentős költségekkel járó működési, szervezeti átalakítások elé állíthatja a Kibocsátót is.

## **Közzétételi kockázat, közzétételi kötelezettség elmulasztásának, hibás vagy késedelmes teljesítésének kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó Részvényei az Új Törzsrészvények kibocsátásának sikere esetén a Budapesti Értéktőzsde által működtetett szabályozott piacra – azon belül a Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába – kerülnek bevezetésre, és a Kibocsátónak ezt követően meg kell felelnie a vonatkozó piaci szabályzatoknak és jogszabályoknak. Ezek között fontos kiemelni az átláthatóságra, illetve a rendes és rendkívüli közzétételre vonatkozó szabályokat. A Kibocsátó számára esetenként hátrányos lehet, hogy olyan információkat kell nyilvánosságra hoznia, amelyeket egy nem nyilvános működési modell esetén üzleti titokként kezelhetne és nem lenne köteles feltárni. A nyilvános működésből eredően a versenytársak a Kibocsátóról és annak működéséről többletinformációkhoz juthatnak, amely negatív hatással lehet a Kibocsátó eredményességére. Amennyiben viszont a Kibocsátó a közzétételi kötelezettségét elmulasztja vagy késve, esetleg nem megfelelően teljesíti, úgy annak akár az illetékes hatóság által kiszabott pénzbírság is következménye lehet, amely szintén negatívan érintheti a Kibocsátó eredményességét, illetve likviditását.

## **Építésjogi kockázatok – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az Építési tv., illetve az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelően meghatározott építési tevékenységek végzéséhez építési engedély, az építmények használatbavételéhez pedig használatbavételi engedély szükséges.

Amennyiben egy adott építési tevékenység végzéséhez építési engedély nem szükséges, abban az esetben is figyelemmel kell lenni az ágazati jogszabályokban meghatározott egyéb engedélyezési eljárásokra. A rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet rendelkezései alapján pedig rendeltetismódosítási engedély szükséges a rendeletben meghatározott átalakításokhoz, így különösen a kereskedelmi építmény 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű árusítóterének olyan átalakításához, amely építési engedélyhez nem kötött.

A cseh jogszabályi előírások alapján, amennyiben az átalakítás nem érinti az épületek tartószerkezetét, az épület külső megjelenését vagy használati módját, nem igényel környezeti hatásvizsgálatot vagy nem befolyásolja negatívan az épület tűzbiztonságát, úgy nem szükséges sem építési engedély, sem bejelentés az illetékes hatóság felé. Az ennél kiterjedtebb munkálatok bejelentés-, vagy engedélykötelesek.

A fent részletezett engedélyek hiánya megghiúsíthat tervezett beruházásokat, átalakításokat, amelyek a vonatkozó bérleti szerződések létrejöttét vagy hatályba lépését megakadályozhatják és így negatív hatással lehetnek a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, amennyiben az adott partner a tervezett beruházás vagy átalakítás hiányában nem kíván vagy nem képes a Kibocsátó üzletközpontjaiban bérleményt üzemeltetni.

## **Általános szabályozási kockázat, politikai kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport Magyarország és Csehország területén végzi a tevékenységét, így ezen országok, valamint az Európai Unió szabályozási környezete, politikai berendezkedése alapvetően határozza meg a működésüket. A Kibocsátóra és a Leányvállalataira irányadó jogszabályok módosítása, valamint a működésük szerinti államokban bekövetkező politikai változások, az esetlegesen gyengülő jogbiztonság negatív hatással lehet mind a helyi gazdasági környezetre, mind a Shopper Park Plus Csoport tagjainak működésére. Magyarország Kormánya Magyarország Alaptörvénye alapján a szomszédos országban fennálló fegyveres konfliktus, háborús helyzet vagy humanitárius katasztrófa, továbbá az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető súlyos esemény – különösen elemi csapás vagy ipari szerencsétlenség – esetén, valamint ezek következményeinek az elhárítása érdekében veszélyhelyzetet hirdethet ki 30 napra. A Kormány a veszélyhelyzetet az Országgyűlés felhatalmazása alapján meghosszabbíthatja, ha a veszélyhelyzet kihirdetésére okot adó körülmény továbbra is fennáll. Magyarország

Kormánya az orosz-ukrán háborúra tekintettel veszélyhelyzetet hirdetett ki, mely a hatályos jogszabályok alapján 2023. november 25. napjáig tart. A veszélyhelyzet alapján a Kormány rendeletet alkothat, amellyel egyes törvények alkalmazását felfüggesztheti, törvényi rendelkezésektől eltérhet, valamint egyéb rendkívüli intézkedéseket hozhat. A Kormány előbbi jogköre szabályozási bizonytalanságot hordoz magában, mely elsősorban a veszélyhelyzet során elfogadott rendeletek kihirdetésének és hatálybalépésének időpontja közötti rövid, akár egy napon belüli felkészülési időt jelenti a rendelet címzettjei számára. A Kibocsátó minden szükséges lépést és intézkedést megtesz a prudens, jogszabályokhoz alkalmazkodó és felelősségteljes működés érdekében, de nem kizárható – különösen a joganyag gyors változására tekintettel -, hogy a rá kötelező előírások meg nem tartása miatt a Kibocsátót hátrányos jogkövetkezmények érhetik, vagy akár éppen az új jogszabályoknak való megfelelés okozhat hátrányos hatást a Kibocsátó működésére, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az adójogszabályok, helyi adók változását, amely a jelenlegihez képest további adófizetési vagy magasabb költségigényű adminisztratív kötelezettségeket telepítene a Kibocsátóra.

### **Peres és egyéb hatósági eljárások kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátónak nincs tudomása a jelen Tájékoztató kibocsátásakor folyamatban lévő olyan perrel vagy perrel fenyegető vitás helyzetről, amelynek jelentős hatása lehet a Kibocsátó és/vagy a Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére. A Kibocsátó és a Cseh Leányvállalatok által kötött szerződések nagy számára való tekintettel azonban előfordulhat, hogy egy partnerrel jogvita alakul ki, amely nem rendezhető peres eljáráson kívül, vagy egy hatósági eljárás indul a Kibocsátó és Cseh Leányvállalatok ellen, amely a Kibocsátóra és a Cseh Leányvállalatokra hátrányos döntés esetén kedvezőtlen hatással lehet a Kibocsátó szabad készpénzállományára, nyereségtermelő képességére vagy piaci jó hírnevére.

### **Adatvédelmi kockázat – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátónak, mint a GDPR szerinti adatkezelőnek meg kell felelnie a GDPR-ban meghatározott kötelezettségeknek a személyes adatok kezelése vonatkozásában. Amennyiben a Kibocsátó megszegi a GDPR rendelkezéseit, úgy a felügyeleti hatóság a GDPR-ban meghatározott összegű bírságot szabhatja ki a Kibocsátóra.

## **1.4. Belső ellenőrzési kockázatok**

### **Összefonódás a vagyongazdálkodóval – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó a kapcsolt vállalkozásának minősülő Vagyongazdálkodót bízta meg az Ingatlanok vagyongazdálkodói (*asset management*) feladatainak ellátásával. A szerződés piaci alapon jött létre. Ugyanakkor nem garantálható, hogy a Kibocsátó vagy a Vagyongazdálkodó tulajdonosi körének megváltozása esetén a szerződés fennmarad. A szerződés bármely fél általi felmondása negatív hatással lehet a Kibocsátó működésére, amennyiben a felmondási idő alatt nem talál másik vagyongazdálkodó társaságot, vagy csak hátrányosabb üzleti feltételek mellett tud új szolgáltatót leszerződtetni a feladatok elvégzésére.

## **1.5. Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok**

### **A Penta Alap exitjének kockázata – kockázat szintje: MAGAS**

A Penta Alap, mint a Kibocsátó jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. május 31. napján lejár. A futamidő tekintetében lehetőség van két egymást követő alkalommal további egy-egy évvel, azaz összesen további két évvel történő meghosszabbításra, mely meghosszabbítások esetén a Penta Alap futamideje 2028. május 31. vagy 2029. május 31. napján járna le. A futamidő lejártával a Penta Alap megszűnik – amennyiben befektetői nem döntenek annak további meghosszabbításáról a fentiek szerint -, melynek eredményeképpen a Kibocsátóban fennálló részesedését eladja. A Kibocsátó részvényesi szerkezete a Penta Alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és

ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét és a Részvények értékelését/értékét. A Hitelszerződés alapján a Hitelezők előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a Penta Alap tulajdonrésze 50% alá csökkenéséhez. A Hitelszerződés futamideje ugyanakkor a tervezettek szerint korábban lejár (2027. március 31.), mint a Penta Alap exitje.

### **Szavazatsóbségi Részvény – kockázat szintje: MAGAS**

A Penta CEE Holding kizárólagos tulajdonában áll a Kibocsátó által kibocsátott 1.500.000 db 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „B” sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatsóbségi Részvény. A Kibocsátó a Szavazatsóbségi Részvényeket nem vezeti be a BÉT-re. Minden egyes, többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatsóbségi Részvényhez 10-szeres (tízszeres) szavazati jog kapcsolódik a Közgyűlés hatáskörébe tartozó következő döntések meghozatalakor: (i) az Igazgatóság 3 tagjának megválasztása az 5 tagból és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a Kibocsátó Felügyelőbizottságának 2 tagjának megválasztása a 3 (három) tagból és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása. A Közgyűlés igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tag választására vonatkozó döntése során egyértelműen meg kell jelölni, hogy a jelöltre a szavazatsóbszörözéssel érintett tagként kerül-e sor a döntésre. A Szavazatsóbségi Részvények tulajdonosaként a Penta CEE Holding – figyelembe véve a tulajdonában lévő további Részvényeket is – egymaga rendelkezik a Kibocsátó igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tagjainak kinevezéséhez szükséges döntéshozatali többséggel, azaz az erre irányuló döntéseket egymaga meg tudja hozni a többi részvényes támogató szavazata nélkül.

### **Környezetvédelmi kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

Az Ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. A Kibocsátó jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli. A környezetre jelentős veszélyt jelentő tényezők a teljesség igénye nélkül a következők:

- benzinkutak bérbeadása az Ingatlanok területén potenciális talaj és vízszennyezéssel;
- nagyméretű burkolt parkolók üzemeltetése, melynek használata, síkosságmentesítése talaj- és vízszennyezési veszélyekkel járhat;
- jelentős fogyasztói forgalom, mely egészségügyi kockázattal jár;
- a kereskedelmi tevékenységből adódó jelentős hulladéktermelési potenciál kezelése szintén talaj- és vízszennyezési kockázatokkal jár;
- az Ingatlanok fűtése, hűtése, világítása jelentős környezeti erőforrás-igénnyel járhat a nagy alapterületükre tekintettel.

A Kibocsátó számára a környezeti hatások kezelése része a stratégiának. Ugyanakkor a komplex környezeti kérdések jelentős szabályozói kitettséget jelentenek, melyek veszélyt jelenthetnek az Ingatlanok folyamatos működésére, a Kibocsátó jó hírnevére és jövedelmezőségére. Amennyiben a Kibocsátó működésével összefüggésben környezeti károsodás keletkezik, annak megtérítése, az esetleges bírságok, illetve a helyreállítási munkálatok költségei hatással lehetnek a Kibocsátó nyereségtermelő képességére és szabad készpénzállományára.



## **Vezetőség cseréje – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Shopper Park Plus Csoport, és azon belül különösen a Kibocsátó üzleti, vezetői, kockázatkezelési tevékenységének ellátása specifikus és széleskörű ismereteket igényel, akárcsak az operatív feladatok folyamatos és biztonságos elvégzése, így a vezető tisztségviselők távozása negatív hatással lehet a társaságok működésére.

## **Járványhelyzettel kapcsolatos kockázat – kockázat szintje: KÖZEPES**

A COVID-2019 járvánnyal járó lezárások a kereskedelmi ingatlanok forgalmát jelentősen csökkentették az érintett piacokon Magyarországon és Csehországban is. Az Ingatlanok forgalma is jelentősen csökkent a COVID-2019 járványhelyzet miatti intézkedések következtében. A járványhelyzet súlyosbodása vagy más járványhelyzetek kialakulása miatt esetleg elrendelt korlátozó intézkedések az Ingatlanok forgalmát csökkentenék, a Kibocsátó árbevétel- és nyereségtermelő helyzetét rontanák.

## **Többségi részvényes – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Penta CEE Holding a jelen Tájékoztató keltének napján többségi (62,86%) részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban, amely a Tőzsdei Bevezetést követően is fennmaradhat a Nyilvános Értékesítés keretében bevont tőke mennyiségétől függően. Mind a Zártkörű Alapszabály, mind a Nyilvános Alapszabály alapján a Közgyűlés ülése akkor határozatképes, ha azon a szavazásra jogosító Részvények által megtestesített szavazatok több mint felét képviselő részvényes jelen van, azzal, hogy a határozatképtelenség miatt megismételt közgyűlés a jelenlévők számától függetlenül határozatképes. A Közgyűlés hatáskörébe tartozó bizonyos, kisebb jelentőségű kérdésekben (cégnév, székhely, fióktelep, telephely; javadalmazási politikáról való véleménynyilvánítás; egyéb olyan kérdések, amelyeket jogszabály a közgyűlés hatáskörébe utal, de nem tartoznak a 80%-os küszöb alá) a jelenlévők leadható szavazatainak 50%-át meghaladó döntés szükséges. A Szavazattöbbszöröző Részvénnyel érintett igazgatósági tagok megválasztása 75%-os döntést igényel. A nagyobb jelentőségű döntések ugyanakkor 80%-os szavazati arányhoz kötöttek (így például az alaptőke felemelése vagy leszállítása, a beszámoló elfogadása és döntés az adózott eredmény felhasználásáról, és a részvénysorozatokhoz fűződő jogok megváltoztatása), vagy az Igazgatóság hatáskörébe tartoznak, így a Penta CEE Holding egyedül nem képes a Kibocsátó kapcsán nagyobb jelentőségű döntést megszavazni a Közgyűlésen a Szavazattöbbségi Részvényekkel érintett ügykörön kívül. Ugyanakkor a Kibocsátó Részvényeinek árfolyamát – tekintettel a részesedésének mértékére – nagyban befolyásolhatja a Penta CEE Holding nagyobb mennyiségű részvényének esetleges egy időben történő átruházása.

## **2. ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ LÉNYEGES, SPECIÁLIS KOCKÁZATOK**

### **2.1. Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok**

#### **Osztalékfizetés bizonytalansága – kockázat szintje: MAGAS**

A Kibocsátó osztalékfizetéséről való döntésének meghozatala az alábbi feltételek együttes fennállásától függ:

- (i) a Kibocsátó pénzügyi helyzete ezt lehetővé teszi és a Ptk. szerinti előfeltételek fennállnak, azaz a Kibocsátó rendelkezik felosztható vagyonnal és az osztalékfizetés nem veszélyezteti a Kibocsátó fizetőképességét, illetve annak eredményeképp a Kibocsátó saját tőkéje nem csökken az alaptőkéje összege alá;
- (ii) a Kibocsátó, valamint a Magyar Leányvállalat teljesíti a Hitelszerződés szerinti kötelezettségvállalásait és pénzügyi kötelezettségvállalásait (kovenánsait), a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés („*Default*”) nem áll fenn, és nem is következik be a kifizetés alapján, és így a Hitelszerződés szerinti engedélyezett kifizetés („*Permitted Distribution*”) feltételei fennállnak a Hitelszerződés szerinti többlet készpénz („*Excess Cash*”) terhére; és
- (iii) a Kibocsátó közgyűlése jóváhagyja az ügyvezetés osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését.

A Hitelszerződés alapján a Cseh Leányvállalatok, illetve a Magyar Leányvállalat szabadon, a Hitelezők előzetes jóváhagyása nélkül fizethetnek osztalékot a Magyar Leányvállalat, illetve a Kibocsátó számára.

A SZIT tv. csak arra vonatkozóan tartalmaz előírást, hogy az ügyvezetés köteles arra, hogy a tárgyévi adózott eredményének vagy a szabad pénzeszközeinek 90%-ának osztalékként történő kifizetésére javaslatot tegyen a Közgyűlés részére, de a részvényesek nem kötelesek ezt a javaslatot szavazatukkal támogatni. A fenti (i)-(ii) pontban foglalt előfeltételek fennállása esetén is előfordulhat, hogy a Közgyűlés nem határoz osztalék kifizetéséről.

#### **Befektetés védelmének a hiánya – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvényekre nem terjed ki sem az Országos Betétbiztosítási Alap, sem a Befektető-védelmi Alap védelme, ezért a Részvényekkel kapcsolatos esetleges árfolyam- vagy egyéb veszteség harmadik személy helytállásával nem biztosított. A Kibocsátó fizetéseképtelensége esetén a részvényesek a befektetésük értékét részben vagy egészben elveszíthetik.

#### **Felhígulás kockázata – kockázat szintje: **KÖZEPES****

A Kibocsátó közgyűlése jogosult új törzsrészvények kibocsátásával történő alaptőke-emelésről határozni, amely esetben, ha a részvényes nem vesz részt a tőkeemelésben, azaz nem vásárol az új törzsrészvényekből, úgy a Kibocsátóban tulajdonolt részesedése arányaiban csökkenhet (a részvényes tulajdoni aránya felhígulhat).

#### **Kiszorítás kockázata – kockázat szintje: **ALACSONY****

Amennyiben a Kibocsátó valamely részvényese a Tpt. szerinti nyilvános vételi ajánlattételi eljárás lezárását (a Nyilvános Értékesítést) követő 3 hónapon belül 90%-ot elérő, vagy azt meghaladó befolyást szerzett (és az ajánlatban nyilatkozott arról, hogy vételi jogával élni kíván), akkor megnyílik a Tpt. szerinti vételi (kiszorítási) joga arra, hogy a tulajdonába nem került Részvényeket egyoldalú jognyilatkozattal megvásárolja.

#### **Jogszabályváltozások kockázata – kockázat szintje: **ALACSONY****

A Kibocsátó működését, illetve a Részvényekhez fűződő jogokat és kötelezettségeket a vonatkozó, mindenkor hatályos magyar jogszabályi rendelkezések szabályozzák. Nem zárható ki annak a lehetősége, hogy egy vonatkozó jogszabálymódosítás hatással lehet a Részvényekhez fűződő jogokra és azok gyakorlására.

## **2.2. Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve a szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok**

#### **Árfolyamváltozás kockázata – kockázat szintje: **MAGAS****

A Részvények tőzsdei bevezetését követően a Részvények árfolyamát több tényező – ideértve a Kibocsátó működéséhez kapcsolódó tényezőket, de külső, a Kibocsátó által nem befolyásolható, gazdasági, politikai és egyéb okokat is – befolyásolni fogja. A piaci kereslet és kínálat függvényében a Részvények árfolyama volatilisává válhat, és a Részvények ára csökkenhet is, akár a szerzési ár alá is. Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

#### **A másodlagos piac korlátozottsága – kockázat szintje: **MAGAS****

A Tőzsdei Bevezetésig a Kibocsátó Részvényeivel nem kereskednek nyilvánosan a BÉT-en. Ennélfogva nem biztosított, hogy a Részvények tekintetében másodpiaci kereskedés alakul ki a Tőzsdei Bevezetést követően, vagy amennyiben kialakul, akkor az tartós és/vagy likvid lesz. Ha egy ilyen piac nem alakul ki vagy nem marad fenn, az negatívan befolyásolhatja a Részvények likviditását és árfolyamát, valamint növelheti az árfolyamingadozás mértékét. Amennyiben a Részvények kapcsán aktív másodpiaci kereskedés nem alakul ki, előfordulhat, hogy a

Befektetők nem lesznek abban a helyzetben, hogy gyorsan értékesítsék a Részvényeiket, illetve előfordulhat, hogy csak nagyobb likviditási diszkont mellett tudják eladni azokat. Ezen túlmenően a Részvények nem likvid piaca alacsonyabb piaci árakat és megnövekedett volatilitást eredményezhet, amely jelentősen hátrányosan befolyásolhatja a Részvényekbe történő befektetés értékét.

#### **Adózási szabályok változásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Részvényekkel történő kereskedéssel elért árfolyamnyereség, a kifizetett osztalék, illetve a kapcsolódó tranzakciók adózására vonatkozó jogszabályok a jelen Tájékoztató közzétételét követően a Befektetőkre hátrányos módon is változhatnak, amely többlet adó- vagy egyéb fizetési kötelezettséget okozhat.

#### **A Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának vagy egyoldalú visszavonásának kockázata – kockázat szintje: KÖZEPES**

A Nyilvános Értékesítés (tehát mind a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés) meghiúsul az alábbi esetekben:

- amennyiben a Nyilvános Értékesítés keretében az Új Törzsrészvényigénylések száma a Nyilvános Értékesítés lezárásakor nem érné el a 2.000.000 darabot, azaz a 21.600.000 EUR összeget (Minimális Árral kalkulálva); vagy;
- a Forgalmazói Szerződés egyoldalúan felmondásra kerül az Új Törzsrészvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírását megelőzően; vagy
- amennyiben az Intézményi Értékesítés meghiúsul.

Emellett a Kibocsátó fenntartja a jogát arra, hogy a Nyilvános Értékesítés részvényértékesítés nélküli lezárásáról (az ajánlattétel visszavonásáról) rendelkezzen az Új Törzsrészvények Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a jelen Tájékoztatóban meghatározott esetekben.

#### **Tőzsdei bevezetés elmaradásának, illetve a BÉT szabályai megsértésének kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Kibocsátó jelen Tájékoztató alapján kívánja kérelmezni a Részvények Budapesti Értéktőzsde Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába történő bevezetését.

A Kibocsátónak jelenleg nincs tudomása olyan tényről vagy körülményről, amely a Részvények tőzsdei bevezetésére irányuló kérelem elutasításához vezetne, de a BÉT-nek jogában áll a bevezetésre irányuló kérelmet elutasítani. A BÉT-nek szintén jogában áll bizonyos esetekben a Kibocsátó értékpapírjait (ideértve a Részvényeket is) szankciós jelleggel elkülöníteni vagy törölni, amennyiben a Kibocsátó megsérti a Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályokban foglalt előírásokat.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsul, a Kibocsátó a Meglévő Törzsrészvények BÉT szabályozott piacára történő bevezetését nem kezdeményezi.

#### **Tőzsdéről való kivezetés kockázata – kockázat szintje: ALACSONY**

A Részvények Tőzsdei Bevezetését követően a Közgyűlés határozhat azok BÉT-ről történő kivezetéséről vagy másik piacra történő átvételéről is. Ezekben az esetekben a Részvények likviditása jelentősen csökkenhet. Ha a

Részvények a szabályozott piacról kivezetésre kerülnének, az a Kibocsátó SZIT státuszának elvesztését is maga után vonná, amely a jelen Tájékoztatóban ismertetett adózási hátrányokkal járna.

### 3. KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT

<b>KOCKÁZATOKAT ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT</b>		
<b>Kockázat sorszáma</b>	<b>Kockázat neve</b>	<b>Kockázat szintje</b>
<b>1. A Kibocsátóra vonatkozó kockázati tényezők</b>		
<b>1.1. A Kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok</b>		
1.	Makrogazdasági kockázatok	<b>MAGAS</b>
2.	Finanszírozási kockázat	<b>MAGAS</b>
3.	SZIT-té válás határidejének elmulasztásából, a SZIT-té válás elmaradásából, illetve a SZIT feltételek nemteljesítéséből eredő adó- és finanszírozási kockázat	<b>MAGAS</b>
4.	Sikerdíj kifizetésének kockázata	<b>KÖZEPES</b>
<b>1.2. A Kibocsátó üzleti tevékenységével, iparágával kapcsolatos kockázatok</b>		
1.	Ingtatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	<b>MAGAS</b>
2.	Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	<b>MAGAS</b>
3.	Bérbeadási tevékenység kockázata	<b>MAGAS</b>
4.	Ingtatlanok károsodása	<b>KÖZEPES</b>
5.	Devizaárfolyam kockázata	<b>KÖZEPES</b>
6.	TESCO bérleti szerződések kockázata	<b>KÖZEPES</b>
7.	Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata	<b>KÖZEPES</b>
8.	Inflációs kockázat	<b>KÖZEPES</b>
9.	Tranzakciós kockázatok	<b>KÖZEPES</b>
10.	Piaci verseny alakulása	<b>KÖZEPES</b>
11.	Ingtatlanpiaci hozamelvárások változásának kockázata	<b>KÖZEPES</b>
12.	A fogyasztói vásárlóerő alakulásának kockázata	<b>KÖZEPES</b>
13.	IT kockázat	<b>ALACSONY</b>
14.	Vis maior	<b>ALACSONY</b>
15.	A stratégia megvalósításának a kockázata	<b>ALACSONY</b>
<b>1.3. Jogi és szabályozási kockázatok</b>		
1.	Fenntarthatósági szabályozási kockázat	<b>KÖZEPES</b>
2.	Közzétételi kockázat, közzétételi kötelezettség elmulasztásának, hibás vagy késedelmes teljesítésének kockázata	<b>KÖZEPES</b>
3.	Építésjogi kockázatok	<b>KÖZEPES</b>

4.	Általános szabályozási kockázat, politikai kockázat	KÖZEPES
5.	Peres és egyéb hatósági eljárások kockázata	ALACSONY
6.	Adatvédelmi kockázat	ALACSONY
<b>1.4. Belső ellenőrzési kockázatok</b>		
1.	Összefonódás a vagyonkezelővel	ALACSONY
<b>1.5. Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok</b>		
1.	A Penta Alap exitjének kockázata	MAGAS
2.	Szavazatelsőbbeségi Részvény	MAGAS
3.	Környezetvédelmi kockázat	KÖZEPES
4.	Vezetőség cseréje	KÖZEPES
5.	Járványhelyzettel kapcsolatos kockázat	KÖZEPES
6.	Többségi részvényes	KÖZEPES
<b>2. Értékpapírra vonatkozó lényeges, speciális kockázatok</b>		
<b>2.1. Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok</b>		
1.	Osztalékfizetés bizonytalansága	MAGAS
2.	Befektetés védelmének a hiánya	MAGAS
3.	Felhígulás kockázata	KÖZEPES
4.	Kiszorítás kockázata	ALACSONY
5.	Jogszabályváltozások kockázata	ALACSONY
<b>2.2. Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve a szabályozott piacra történő bevezetéssel kapcsolatos kockázatok</b>		
1.	Árfolyamváltozás kockázata	MAGAS
2.	A másodlagos piac korlátozottsága	MAGAS
3.	Adózási szabályok változásának kockázata	KÖZEPES
4.	A Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának vagy egyoldalú visszavonásának kockázata	KÖZEPES
5.	Tőzsdei bevezetés elmaradásának, illetve a BÉT szabályai megsértésének kockázata	ALACSONY
6.	Tőzsdéről való kivezetés kockázata	ALACSONY

### III. FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA

A Prospektus Rendelet 6. cikk (3) bekezdése alapján a Kibocsátó a jelen Tájékoztatót egyetlen dokumentumban készítette el, amely külön fejezetek szerint tartalmazza az összefoglalóban, a kockázati tényezőkben, a regisztrációs okmányban, valamint az értékpapírjegyzékben bemutatandó információkat. Jelen felelősségvállaló nyilatkozat a jelen Tájékoztató egészére, így annak összefoglaló, kockázati tényezők, regisztrációs okmány, valamint értékpapírjegyzék fejezeteiben foglalt valamennyi információra kiterjed. A jelen Tájékoztatóban megadott információkkal kapcsolatosan kizárólag a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.), mint Kibocsátó vállal felelősséget, felelős Forgalmazó vagy egyéb harmadik személy nincs.

A Kibocsátó az alábbi felelősségvállaló nyilatkozatot teszi:

A jelen Tájékoztatót teljes egészében a Kibocsátó készítette el, és az abban szereplő valamennyi információért, illetve az esetleges információ hiányáért a Kibocsátó tartozik felelősséggel. Ennek megfelelően a Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó felel. Ez a felelősség a Kibocsátót a Tájékoztató közzétételétől számított 5 évig terheli. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint

- a Tájékoztatóban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a Tájékoztatóból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatja a Tájékoztató tartalmából levonható következtetéseket.
- a jelen Tájékoztatóban közölt adatok és állítások helyállóak, megfelelnek a valóságnak és tartalmazzák az összes lényeges információt, amely hatással lehet a Részvények értékelésére, továbbá a jelen Tájékoztató nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Részvények, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A jelen Tájékoztató elkészítése során a Kibocsátó tőle elvárható módon törekedett arra, hogy az a vonatkozó jogszabályi követelményekkel összhangban tartalmazzon minden információt a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetére vonatkozóan, valamint amely a Befektetők megalapozott döntéséhez szükséges.

A harmadik féltől származó információk átvétele vonatkozásában a Kibocsátó megerősíti, hogy az információkat pontosan vette át, és a Kibocsátó tudomása szerint, illetve – amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott – az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Az átvett információ forrásának pontos megjelölését a jelen Tájékoztató azon része tartalmazza, amelyben az adott információ feltüntetésre került.

A Kibocsátót önmagában véve a jelen Tájékoztató összefoglaló része vonatkozásában akkor terheli a felelősség, ha a Tájékoztató összefoglaló része pontatlan vagy félrevezető, illetve azért, ha az a jelen Tájékoztató egyes részeivel nem áll összhangban, vagy ha a jelen Tájékoztató többi részével együtt értelmezve nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a Befektetőknek a Részvényekbe való befektetésre vonatkozó döntését.

A Kibocsátó továbbá nyilatkozik, hogy a Magyar Nemzeti Bank, mint az (EU) 2017/1129 Rendelet (Prospektus Rendelet) szerint illetékes hatóság a jelen Tájékoztatót jóváhagyta. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 Rendeletben (Prospektus Rendeletben) a teljességre, az

érthetőségre és a következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá, és az ilyen a jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó, illetve a Részvények minőségének jóváhagyásaként. A Befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra a jelen Tájékoztató tárgyát képező Részvényekbe történő befektetés.

**Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzőjén feltüntetett időpontban**

**[ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT OKIRAT]**

**Shopper Park Plus Zrt.**

**képviseli: Bárány Kristóf Péter és Németh Gábor igazgatósági tagok**

## IV. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

### 1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA

#### 1.1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információ

A jelen Tájékoztatóért felelősséget vállaló személyek megnevezését, ezen személyek felelősségvállaló nyilatkozatát, továbbá a harmadik féltől átvett információkra vonatkozó nyilatkozatot a jelen Tájékoztató III. fejezete tartalmazza.

#### 1.2. Szakértői jelentés

##### 1.2.1. CBRE

A CBRE (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., üzleti elérhetőség: [office.hungary@cbre.com](mailto:office.hungary@cbre.com)) a Kibocsátó kérésére 2022. december 31-i és 2023. június 30-i dátummal ingatlanértékeléseket készített, melyek rövid összefoglalóját képező Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemények a jelen Tájékoztató 1. sz. mellékletét képezik. A Kibocsátó ezennel kijelenti, hogy az Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemények a CBRE hozzájárulásával kerültek csatolásra a jelen Tájékoztatóhoz. A jelen Tájékoztató tárgyát képező kibocsátástól függetlenül a CBRE a Kibocsátó részére ingatlan-üzemeltetési és bérbeadási tevékenységet lát el (az ezen tevékenységre vonatkozó szerződések a Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.4 pontjában kerülnek bemutatásra), valamint a Penta Alap részére rendszeres ingatlanértékelési tevékenységet is végez a Penta Alap nettó eszközértékének megállapítása céljára. A CBRE a Penta Alap részére végzett értékelési tevékenysége során megfelel az alkalmazandó jogszabályok által a befektetési alapok értékelőjével szemben támasztott követelményeknek, így különösen szakmai és függetlenségi feltételeknek, valamint a megalapozott és elfogulatlan értékelésekkel kapcsolatos követelményeknek.

A CBRE anyagi függetlenségét biztosítja, hogy a CBRE egy nemzetközileg is elismert, széles hazai és külföldi ügyfélkörrel rendelkező társaság, amely a New York Stock Exchange-en jegyzett CBRE Group, Inc. 100%-os tulajdonában áll, és amelynek az Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemény kapcsán közreműködő munkavállalói a következő szakképesítésekkel rendelkeznek: okleveles építészmérnök (MSc), okleveles ingatlanzakértő – MSc in Real Estate, RICS tag – RICS registered valuer, OKJ 53341 01 Ingatlanvagyonértékelő és közvetítő, mezőgazdasági értékbecslő szaktanácsadó, okleveles közgazdász, gazdálkodási mérnök (Bsc), EUFIM ingatlanértékelő. A CBRE szervezetén belül ezen felül elkülönülnek az ingatlankezeléssel, illetve az értékbecslő tevékenységgel foglalkozó egységek. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint figyelembe vette és mérlegelte a VHR 1. sz. melléklet 1.3. pontjának d) alpontjában hivatkozott „jelentős érdekelttség” kritériumainak teljesülését, és megítélése szerint a fenti körülmények (így különösen a szervezeti egységek szétválasztása) nem alapozzák meg a CBRE Kibocsátóban fennálló jelentős érdekelttségének megállapítását.

##### 1.2.2. UNIKONTO Számvitelkutatói Kft.

Az UNIKONTO Számvitelkutatói Kft. (székhely: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó, üzleti elérhetőség: [info@unikonto.hu](mailto:info@unikonto.hu), kamarai nyilvántartási száma: 001724, gyakorló könyvszakértő: Dr. Lakatos László Péter (kamarai nyilvántartási száma: 007102, címe: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1. ajtó)) végezte el a bizonyosságot nyújtó eljárásokat az összeállított előzetes pénzügyi információkkal kapcsolatban az ISAE 3420 témaszámú a „Tájékoztatóban szerepeltetett pro forma pénzügyi információk összeállítására vonatkozó jelentés



készítésére vonatkozó bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízások" című bizonyosságot nyújtó szolgáltatásokra szóló megbízásokra vonatkozó nemzetközi standard szerint.

A Kibocsátó legjobb tudomása szerint figyelembe vette és mérlegelte a VHR 1. sz. melléklet 1.3. pontjának d) alpontjában hivatkozott „jelentős érdekelttség” kritériumainak teljesülését és megítélése szerint nincsen olyan körülmény, amely megalapozná az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. Kibocsátóban fennálló jelentős érdekeltségének megállapítását.

### **1.2.3. Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság**

Az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, Váci út 20., üzleti elérhetőség: [mailbox.ey@hu.ey.com](mailto:mailbox.ey@hu.ey.com)) átvilágította a Kibocsátó 2023. március 31-i és az akkor véget ért három hónapra vonatkozó, jelen Tájékoztatóban szereplő évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásait, amelyre vonatkozó átvilágítási jelentés az EY beleegyezésével került a jelen Tájékoztatóhoz annak 10. sz. mellékleteként csatolásra.

Az EY anyagi függetlenségét biztosítja, hogy egy nemzetközileg is elismert, széles hazai és külföldi ügyfélkörrel rendelkező társaság. A Kibocsátó legjobb tudomása szerint figyelembe vette és mérlegelte a VHR 1. sz. melléklet 1.3. pontjának d) alpontjában hivatkozott „jelentős érdekelttség” kritériumainak teljesülését és megítélése szerint a fenti körülmények nem alapozzák meg az EY Kibocsátóban fennálló jelentős érdekeltségének megállapítását.

### **1.3. Hatósági jóváhagyás**

A jelen Tájékoztatót jóváhagyta a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak a Prospektus Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Kibocsátó jóváhagyásaként.

## **2. FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓ**

A Kibocsátó 2021. december 2. napját megelőzően nem nevezett ki könyvvizsgálót. A Kibocsátó könyvvizsgálója 2021.12.02-től 2022.05.31-ig Jacsmenik Gyula Attila (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 005523; címe: 4027 Debrecen, Abigél utca 7. fszt. 3.) volt, és ezen könyvvizsgáló végezte el a Kibocsátó 2021. évi magyar számviteli törvény szerint készített egyedi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, mely múltbeli pénzügyi információ nem része jelen Tájékoztatónak. A Kibocsátó tevékenységi körének összetettsége, valamint dinamikus növekedése és nemzetközi jelenléte miatt a Kibocsátó 2022-ben új könyvvizsgáló megbízása mellett döntött.

A Kibocsátó könyvvizsgálója 2023. január 23-tól 2023. május 31. napjáig, majd 2023. június 27-től 2025. május 31-ig az EY (kamarai nyilvántartás száma: 001165; címe: 1132 Budapest, Váci út 20.). A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (a Magyar Könyvvizsgálói Kamara tagja; kamarai nyilvántartási száma: 005313; elérhetősége: [mailbox.ey@hu.ey.com](mailto:mailbox.ey@hu.ey.com); címe: 1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó). A Kibocsátó 2022. december 31-i és az akkor véget ért három évre vonatkozó, jelen Tájékoztatóban szereplő speciális célú összevont konszolidált beszámolójának kimutatásait az EY független könyvvizsgáló könyvvizsgálta, a Tájékoztatóban megjelenő könyvvizsgálói jelentésükben foglaltak szerint. A Kibocsátó 2023. március 31-i és az akkor véget ért három hónapra vonatkozó, jelen Tájékoztatóban szereplő évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásait az EY független könyvvizsgáló átvilágította, a Tájékoztatóban megjelenő átvilágítási jelentésükben foglaltak szerint. A Kibocsátó 2023. június 30-i és az akkor véget ért hat valamint három hónapra vonatkozó jelen Tájékoztatóban szereplő évközi tömörített konszolidált

pénzügyi kimutatásait az EY független könyvvizsgáló nem auditálta és nem világította át.

### 3. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

A kockázati tényezőket a Tájékoztató II. „Kockázati tényezők” c. fejezete 1. pontja („Kibocsátóhoz kapcsolódó lényeges, specifikus kockázatok”) tartalmazza.

### 4. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

#### 4.1. A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve

A Kibocsátó cégneve:	<b>Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság</b>
A Kibocsátó rövidített neve:	<b>Shopper Park Plus Zrt.</b>
A Kibocsátó idegen nyelvű neve:	<b>Shopper Park Plus Ltd.</b>

#### 4.2. A Kibocsátó cégbejegyzésének helye

A Kibocsátó cégbejegyzésének helye és országa:	Budapest, Magyarország
A Kibocsátó cégjegyzékszám:	Cg. 01-10-140433
A Kibocsátó jogalany-azonosítója (LEI):	529900WMJW5U55FMKN19

#### 4.3. A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

A Kibocsátó bejegyzésének időpontja:	2019.08.08.
A Kibocsátó tevékenységének időtartama:	Határozatlan
A Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való nyilvántartásba vételének időpontja:	2022.01.01.

A Kibocsátó, mint szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, megfelel a SZIT tv. alábbi előírásainak:

- a) a Kibocsátó kizárólag
  - aa) saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810),
  - ab) saját tulajdonú ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (TEÁOR 6820-ból beleértve különösen az épületátruházás saját üzemeltetés céljából; a használatban lévő állami, kormányzati tulajdonú ingatlan bérbeadása és üzemeltetése; a saját raktár, tároló üzemeltetése, az üres raktár, tároló bérbeadása tevékenységeket),
  - ac) ingatlankezelés (TEÁOR 6832) és építményüzemeltetés (TEÁOR 8110),
  - ad) vagyonkezelési (TEÁOR 6420),
  - ae) épületépítési projekt szervezése (TEÁOR 4110)tevékenységet végez;
- b) a Kibocsátó nem állt és a bejelentés időpontjában sem állt végelszámolás, csődeljárás vagy

a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;

- c) a Kibocsátó a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni;
- d) a Kibocsátó projektársaságon, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon, valamint főtevékenységként épületépítési projekt szervezésével (TEÁOR 4110) vagy lakó- és nem lakó épület építésével (TEÁOR 4120) foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel, azzal, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társaságban nem rendelkezhet több mint 10%-os részesedéssel vagy szavazati joggal;
- e) a Kibocsátóban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek;
- f) legalább ötmilliárd forint összegű – összevont (konszolidált) éves beszámoló készítésére kötelezett társaság esetében az összevont (konszolidált) mérlegben kimutatott – induló tőkével rendelkezik;
- g) kizárólag törzsrészcéget, elsőbbségi részvényt (kivéve a Ptk. 3:232. § (2) bekezdése szerinti jogot biztosító elsőbbségi részvényt) és dolgozói részvényt bocsát ki azzal, hogy osztalékelsőbbségi jog egyik részvényfajtahoz sem fűződhet.

A SZIT-ként történő nyilvántartásba vétel időpontjában a Kibocsátó a SZIT tv. alábbi előírásának is meg kíván felelni:

h) esetében a teljes jegyzett tőke össznévértékéhez viszonyítottan

ha) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságként történő nyilvántartásba vétel időpontjában -, amelyek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják, amennyiben – a dolgozói vagy elsőbbségi részvények kivételével – kizárólag szabályozott piacra bevezetett részvénytel rendelkezik.

#### 4.4. A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk

A Kibocsátó székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

A Kibocsátó telefonszáma: +36 1 445 0653

A Kibocsátó weboldala: [www.shopperparkplus.hu](http://www.shopperparkplus.hu)<sup>7</sup>

A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és

<sup>7</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

nem hagyta jóvá.

A Kibocsátó jogi formája:

zártkörűen működő részvénytársaság (a Részvények Budapesti Értéktőzsdére való bevezetését követően nyilvánosan működő részvénytársaság)

#### 4.5. A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok

A Kibocsátó működésére a magyar jog, illetve Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabályok irányadóak. Ezek közül a leglényegesebb jogi aktusok a következők, azzal, hogy a jelen pontban rögzített felsorolás nem teljeskörű:

- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény;
- a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény;
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény;
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény;
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet);
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 596/2014 rendelete a piaci visszaélésekről (piaci visszaélésekről szóló rendelet, „MAR”), valamint a 2003/6/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2003/124/EK, a 2003/125/EK és a 2004/72/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1011 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1033 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete);
- a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény;
- az Európai Parlament és a Tanács 297/2008/EK rendelete (2008. március 11.) a nemzetközi számviteli standardok alkalmazásáról szóló 1606/2002/EK rendeletnek a Bizottságra ruházott végrehajtási hatáskörök gyakorlása tekintetében történő módosításáról;
- az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény;
- a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény;
- egyes jogi személyek átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról szóló 2013. CLXXVI. törvény;
- a munka törvénykönyvéről szóló 2012. évi I. törvény;
- a tisztességtelen piaci magatartás és a versenykorlátozás tilalmáról szóló 1996. évi LVII. törvény;
- a fogyasztóvédelemről szóló 1997. évi CLV. törvény;
- az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény;
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény;
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény;
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet;
- a rendeltetismódosítási eljárás során alkalmazandó részletes szabályokról szóló 143/2018. (VIII. 13.) Korm. rendelet;
- az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő

tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről (módosítások: az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2115 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/1503 rendelete, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2021/337 rendelete);

- a Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályaon kívül helyezéséről (módosítás: a Bizottság (EU) 2020/1273 felhatalmazáson alapuló rendelete; és
- a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályaon kívül helyezéséről (módosítás a Bizottság (EU) 2020/1272 felhatalmazáson alapuló rendelete).

## **5. ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE**

### **5.1. A Kibocsátó története, főbb mérföldkövei**

#### **5.1.1. 2019-2021**

A Kibocsátó 2019. július 9. napján alakult, amelynek illetékes cégbíróság általi bejegyzésére 2019. augusztus 8. napján került sor.

Kibocsátó 2021. október 21. napjáig az Adventum Alapkezelő 332 darab, egyenként 1.000 Ft névértékű osztalékelsőbbbségi részvényeinek tulajdonosa volt. A Penta CEE Holding 2021. november 12. napján megszerezte a Kibocsátó valamennyi részvényét.

A Kibocsátó 2021. december 2. napján megalapította a Magyar Leányvállalatot, amelynek bejegyzésére 2021. december 14. napján került sor.

A Kibocsátó az alapítása és a Tranzakció Zárásának Napja közötti időszakban számottevő egyéb tevékenységet a Tranzakció előkészítésén túl nem végzett. A Kibocsátó 2019-2021-es időszaki tevékenységének jellege, fókusza nem egyezik jelenlegi tevékenységével. Ebben az időszakban árbevétel nem realizált, számottevő költsége nem merült fel.

#### **5.1.2. 2022**

A Kibocsátó 2022. január 1-jei hatállyal szerezte meg a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás minősítést a NAV-nak történő bejelentés alapján. A többi Főrészvényes és a Közkézhányadba Tartozó Részvényesek a Penta CEE Holding által 2022. május 23. napján elhatározott tőkeemelés során jegyezték le a Kibocsátó részvényeit. A Tranzakció keretei között a Kibocsátó megszerezte a Magyar Ingatlanokat és a Magyar Leányvállalat megszerezte a Cseh Ingatlanokat kizárólagosan tulajdonló Cseh Leányvállalatokban fennálló társasági részesedések 100%-át. A Kibocsátó jelenlegi üzleti tevékenységét jellemző bevételi és költségstruktúra, valamint eszköz- és forrásszerkezet a Tranzakció Zárásának Napja óta áll fenn.

### **5.2. Fő tevékenységek**

#### **5.2.1.A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása**

A Kibocsátó a Tranzakció Zárásának Napja óta tulajdonolja közvetlenül a Magyar Ingatlanokat és a

Leányvállalatokon keresztül közvetve a Cseh Ingatlanokat, amely egyes Ingatlanok kiskereskedelmi bevásárlóparkként funkcionálnak. Kibocsátó fő tevékenysége a TEÁOR szerint meghatározott 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, mely a Kibocsátó részéről a Magyar Ingatlanok bérbeadása és üzemeltetése útján valósul meg. A Kibocsátó fő bevételi forrása a Kibocsátó és Shopper Park Plus Csoport tulajdonában álló Ingatlanok bérlőivel kötött bérleti szerződések alapján kapott bérleti díj. Az Ingatlanok üzemeltetéséből fakadó költségek fedezésére az Ingatlanok bérlői a bérleti szerződések alapján üzemeltetési díjat fizetnek. A közüzemek (jellemzően elektromos áram és gáz) költségének jelentős részét a Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport jogosult az Ingatlanok bérlőire mért fogyasztás alapján vagy bérelt terület arányosan továbbhárítani. A Kibocsátó energiakereskedési jogokkal nem rendelkezik, ezért a közüzemi díjak bérlők felé történő továbbszámlázása során a Kibocsátó nem realizálhat, és nem is realizál pénzügyi eredményt.

A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport magyarországi és csehországi élelmiszerfókuszú bevásárló parkokat hasznosít bérbeadás útján. A Kibocsátó Ingatlanok, illetve az Ingatlanok tulajdonával rendelkező Leányvállalatok kizárólagos (1/1, illetve 100% arányú) tulajdonosa. Ezen Ingatlanokat a stratégiai elképzelés alapján hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti. A Kibocsátó a megvásárolt Ingatlanok bérlői összetételét alakítja, a fogyasztók és a bérlők igényeinek figyelembevételével az Ingatlanokat fejleszti, amennyiben a Kibocsátó megítélése szerint ezen üzleti lépések értékteremtő hatásúak, növelik a Kibocsátó bérleti díj bevételét, eredményességét, és megfelelő üzleti megtérülést biztosítanak. Mindemellett a társadalmi és környezeti felelősségvállalás jegyében az Ingatlanok korszerűsítésével fenntartható megoldásokat vezet be, mellyel a tevékenységével összefüggő környezetterhelés mértékét és emellett az üzemeltetéssel összefüggő, és a bérlőkkel közösen viselt költségek összegét csökkenteni igyekszik, növelve ezzel saját bérleti díj bevételét, valamint a bérlői elégedettséget.

A Kibocsátó számára nem cél vagy fókusz az irodaingatlanok piaca, illetve az ezen a piacon történő tevékenység végzése, azonban a Kibocsátó kiskereskedelmi ingatlanjaihoz kapcsolódóan irodaterületbérbeadás is felmerülhet. A Kibocsátó nem foglalkozik továbbá lakó-, és raktáringatlanokkal, értékesítési célú zöldmezős beruházási fejlesztéssel, spekulatív célú ingatlanok adásvételével. A Kibocsátó a jövőben tervezi további ingatlanok megvásárlását mind Magyarországon, mind a közép-kelet-európai térségben, ezzel is növelve ingatlanportfolióját. A Kibocsátó elsősorban olyan ingatlanok megvásárlását tervezi megfontolni, amelyek kapcsolódnak a Kibocsátó céljaihoz és stratégiájához.

A Kibocsátó a Tranzakció Zárásának Napja óta a jelen Tájékoztató 2. sz. mellékletében felsorolt, az alábbi kiskereskedelmi Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa a Magyar Ingatlanok esetén a saját maga által kötött Adásvételi Szerződés alapján közvetlenül, illetve a Cseh Ingatlanok esetén a Cseh Leányvállalatain keresztül közvetetten:

### **Magyar Ingatlanok rövid bemutatása:**

#### **Budaörs**

A Budaörs belterület 10643/2, 10643/7, 10643/8, 10643/12, 10646/1, 10681, 10643/11, 10646/2, 10646/6, 10680/1 és 10643/15 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3. alatt található ingatlan, melynek telek területe 135.306 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területe 35.111 m<sup>2</sup>, kihasználtsága 2022.12.31. napján 99%. Az Ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként. Főbb bérlői a Deichmann, Fressnapf, H&M, Libri, LPP, Pepco, Rossmann, Shell, Sportsdirect, Takko, Tesco, Unipharma. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 2.948.782 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása FF. Az Ingatlan piaci

értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 39.930.000 EUR összeg volt.

### **Debrecen Airport**

A Debrecen külterület 0493/71 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 4030 Debrecen, Mikepércsi út 73/A alatt található ingatlan, melynek telek területe 65.461 m<sup>2</sup> bruttó bérbeadható területe 11.334 m<sup>2</sup>, kihasználtsága 2022.12.31. napján 86%. Az Ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délkeletre kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található. Főbb bérlői az AlphaZoo, Pepco, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 321.481 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása DD. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 4.900.000 EUR összeg volt.

### **Debrecen Extra**

A Debrecen belterület 19036/1, 19036/2, 19041, 19043 és 20001 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 4031 Debrecen, Kishegyesi út 1-13. alatt található ingatlan, melynek telek területe 102.385 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 27.011 m<sup>2</sup>, kihasználtsága 2022.12.31. napján 100%. Az Ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el, a terület hátsó része pedig a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az Ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel. Főbb bérlői a Deichmann, DM, Fressnapf, Pepco, Spectrabee, Sportsdirect, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.627.446 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 24.210.000 EUR összeg volt.

### **Eger**

Az Eger belterület 1304/6 és 1304/8 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100. alatt található ingatlan, melynek telek területe 57.140 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 16.282 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 98%. Az Ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében. Főbb bérlői a Decathlon, Deichmann, H&M, Rossmann, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.099.468 EUR volt Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 13.920.000 EUR összeg volt.

### **Érd**

Az Érd belterület 26244 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 2030 Érd, Budafoki út 2. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 99.347 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható tranzakterülete 15.782 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 97%. Az Ingatlan Érd városának az M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és körforgalmi csomóponton keresztül jól megközelíthető. Szintén közvetlenül megközelíthető a 7-es számú főútról. Főbb bérlői a Fressnapf, JYSK, Sasa Divat, Shell, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.189.028 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása CC. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 14.510.000 EUR összeg volt.

### **Kecskemét**

A Kecskemét külterület 0220/190 és 0220/192 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 6000 Kecskemét, Talfája köz 1. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 118.887 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható

területe 17.558 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 100%. Az Ingatlan Kecskemét városának északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az Ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető. Főbb bérlői a CCC, H&M, Euronics, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 768.769 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 10.020.000 EUR összeg volt.

### **Miskolc Avas**

A Miskolc belterület 40865/3, 40865/4 és 40865/2 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 3508 Miskolc, Mésztelep utca 1/A. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 36.099 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 9.519 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 94%. Az Ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz. Főbb bérlői a DM, Fressnapf, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 438.046 EUR volt Az Ingatlan energetikai besorolása CC. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 5.240.000 EUR összeg volt.

### **Miskolc Extra**

A Miskolc belterület 11110/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 3526 Miskolc, Szentpéteri kapu 103/A alatt található ingatlan, melynek telekterülete 76.904 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 17.483 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 97%. Az Ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapunál található, az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával. Főbb bérlői a DM, H&M, Sportsdirect, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 923.810 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása GG. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 11.450.000 EUR összeg volt.

### **Nyíregyháza**

A Nyíregyháza belterület 30219/7 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 4400 Nyíregyháza, Pazonyi út 36. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 81.157 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 17.965 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 98%. Az Ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az Ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az Ingatlan számára. Főbb bérlői a Decathlon, Rossmann, Sportissimo, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.113.331 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értébecslése alapján 12.680.000 EUR összeg volt.

### **Pécs**

A Pécs belterület 1172/1 és 1172/4 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 7634 Pécs, Makay István út 5. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 286.026 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 23.984 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 99%. Az Ingatlan Pécssett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával. Főbb bérlői a Csúcsos Dália, Decathlon, Tesco, Zivele. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 936.731 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az



Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 11.610.000 EUR összeg volt.

### **Sopron**

A Sopron belterület 5776/125, 5776/65, 5776/92, 5776/94, 5776/126, 5776/93 és 5776/91 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 9400 Sopron, Ipari krt. 30. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 118.089 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 15.907 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 100%. Az Ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el, és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az Ingatlan pár perces sétával elérhető. Főbb bérlői a CCC, Deichmann, Fressnapf, Media Markt, Takko, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.024.252 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása DD. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 13.350.000 EUR összeg volt.

### **Szeged**

A Szeged belterület 16242/40 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 6724 Szeged, Rókusi körút 42-64. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 63.911 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 17.748 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 100%. Az Ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a város külső Rókusi körútja mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autótut vesz igénybe. Az Ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is. A Rókusi körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az Ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családházak jelenléte. Főbb bérlői a Deichmann, Spirit-tel, Tesco, Tulipán Invest. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.120.047 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 16.500.000 EUR összeg volt.

### **Székesfehérvár**

A Székesfehérvár belterület 2768/9 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 8000 Székesfehérvár, Aszalvölgyi utca 1. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 59.547 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 15.538 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 97%. Az Ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el. Személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es) jól megközelíthető. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető, több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található. Főbb bérlői a Deichmann, Fehérvár Pharma, Shell, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 926.288 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 11.830.000 EUR összeg volt.

### **Váci út – Budapest**

A Budapest belterület 26009/10, 26009/11, 26009/12, 26009/14 és 26009/13 helyrajzi számokon nyilvántartott, természetben a Magyarország, 1138 Budapest, XIII. kerület, Gács utca 3-7. és 1138 Budapest, XIII. kerület, Váci út 189. alatt található ingatlan, melynek telekterülete 87.320 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 20.321 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 95%. Az Ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út IV. kerülethez közel eső részén, a Váci út, Gács utca és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli, pár perc sétára található, Újpest Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható, így helyi buszjáratok megállói és metróállomás is. Főbb bérlői az AlphaZoo, Brendon, DM, Plaza Patika, Takko, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.155.616 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása EE. Az

Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 19.380.000 EUR összeg volt.

### **Cseh Ingatlanok rövid bemutatása:**

#### **Ostrava**

Az OC Galerie – Ostrava 1368 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csehország, 722 00 Ostrava-Třebovice, Sjízdna 5554/2. alatt található Ingatlan, melynek telek területe 66.042 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 23.126m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 98%. Az Ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó- és kiskereskedelmi épületek. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjízdna útról lehetséges, mely a város egyik fő közlekedési útvonalra, az Opavska útra merőlegesen fut. Ez utóbbi főút direkt csatlakozással bír a városi körgyűrűhöz, melyen keresztül a belvárosi részek is elérhetőek. Az Ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető - a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Třebovice, OC', mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető. Főbb bérlői az Action, Electro World, H&M, Sportisimo, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.429.630 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása C. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 23.840.000 EUR összeg volt.

#### **Chrudim**

Az RP Chrudim 13173 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csehország, 537 03 Chrudim, Dr. Milady Horákové 11. alatt található Ingatlan, melynek telek területe 7.833 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 5.582 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 100%. Az Ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-re déli irányban a Dr. Milady Horákové úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel, mint például a Városi Kórház vagy a Téli Stadion épületei. Az Ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a városi körgyűrű részét képező Dr. Milady Horákové utcai körforgalmi csomópontból lehetséges. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető, a 'Chrudim,stadion' buszmegálló közvetlenül az Ingatlannál található és az alábbi helyi buszjáratoknak van itt megállója: no. 2,3, 620705 and 620704. A 'Vlakove nadrazi Chrudim' vasútállomás az Ingatlantól északkeleti irányban kb. 2 km-re található. Főbb bérlői az Action, Rossmann, Super Pet, TEDi. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 604.860 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása B. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 8.745.000 EUR összeg volt.

#### **Opava**

Az OC Silesia – Opava 10652 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csehország, 746 01 Opava, Těšínská 2914/44. alatt található Ingatlan, melynek telek területe 52.326 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 16.086 m<sup>2</sup> kihasználtsága 2022.12.31. napján 90%. Az Ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-re délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó- és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak, így például az alábbi kereskedők: Ptacek, Breno, Lidl, Bivoj, Ostroj, Stavebniny DEK, valamint Shell és Benzina töltőállomások, továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az Ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges, melyen keresztül a város többi része és a belváros is az Ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik, melynek 'Opava, Tesco' megállója az Ingatlan mellett található, ahol a helyi no. 230-as busz is megáll. Az Ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállónál az alábbi trolibuszjáratok érhetőek el: no. 202,203,209 és 210. Főbb bérlői az Alfa Rent, Decathlon, Sportisimo, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 785.932 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása D. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE

értékbecslése alapján 13.250.000 EUR összeg volt.

### **Karlovy Vary**

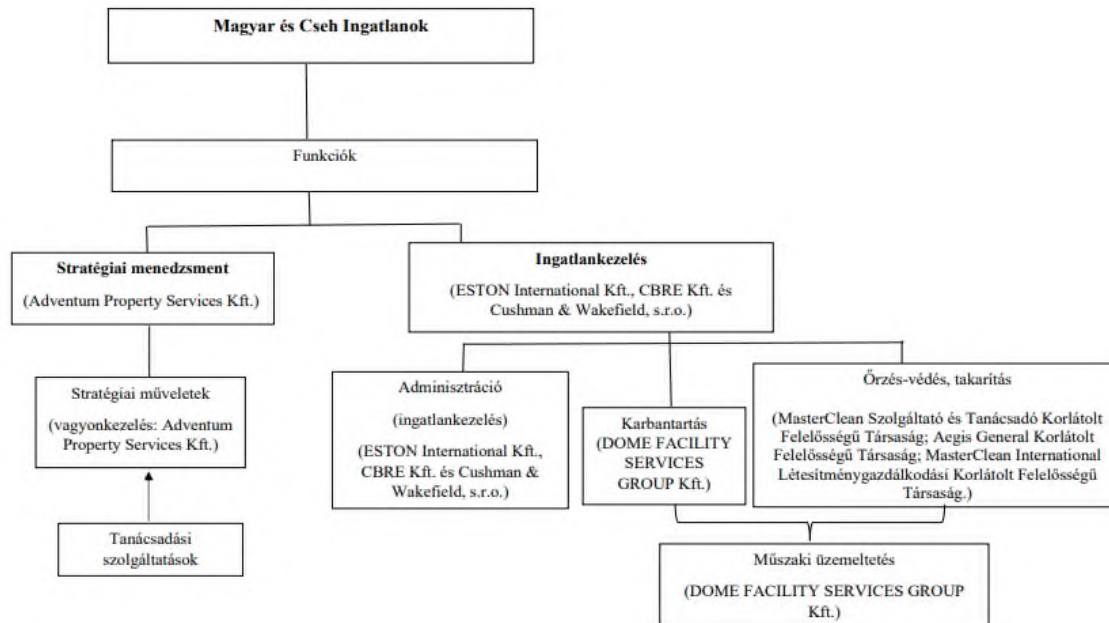
Az OC Fontána\_Karlovy Vary 769 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Csehország, 360 06 Karlovy Vary, Dvory, Chebská 370/81A. alatt található Ingatlan, melynek telek területe 62.574 m<sup>2</sup>, bruttó bérbeadható területe 20.378 m<sup>2</sup>, kihasználtsága 2022.12.31. napján 97%. Az Ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az Ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó, kiskereskedelmi és gazdasági célú épületek. Ez utóbbiakra példa az OBI áruház vagy könnyűipari épületek, szállodák és irodaházak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. (Ha ez az autópálya teljesen elkészül, közvetlen kapcsolatot biztosít majd Prága-Karlovy Vary-Cheb és a szomszédos Németország között.) Tömegközlekedéssel az Ingatlan legjobban a 22-es és „T” jelzésű buszjáratokat kiszolgáló, közvetlenül az Ingatlannál található 'Tesco' megállóból vagy a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló no. 22-es és 481810-es számú helyi buszjáratokkal lehetséges. A 'Karlovy Vary' vasútállomás az Ingatlantól kb. 3.7 km-re, északkeleti irányban helyezkedik el. Főbb bérlői a C&A, DM, Drácik- DUVI, Electro World, H&M, New Yorker, Sportisimo, Tesco. Az Ingatlan bérleti szerződésekből származó Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétele 2022.12.31. napján 1.572.734 EUR volt. Az Ingatlan energetikai besorolása C. Az Ingatlan piaci értéke 2022.12.31. napján a CBRE értékbecslése alapján 24.280.000 EUR összeg volt.

#### **5.2.2.A Kibocsátó főtevékenységével kapcsolatos lényegesebb megállapodásai**

A Kibocsátó lényeges szerződése a fő tevékenységéhez kapcsolódóan a működés biztosítása, az ingatlanüzemeltetés, ingatlankezelés, operatív ügyintézés köré szerveződnek. A Shopper Park Plus Csoport által megkötött szerződések részletei a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.3 (Vagyonkezelési szerződés), 5.2.4 (Ingatlankezelési megállapodások), 5.2.5 (Ingatlan üzemeltetési megállapodások), 5.2.6 (Bérleti szerződések), 5.2.7 (Közüzemi szerződések) és 5.2.8 (Biztosítás) pontjaiban kerülnek bemutatásra.

Jelen 5.2.2 pontban a fő tevékenységhez kapcsolódó, azt támogató szerződések általános leírására kerül sor,

amelyek felépítését az alábbi ábra szemlélteti:



### a) Vagyonkezelés

A vagyonkezelő feladata az ingatlanok kezelésének felügyelete, az ingatlanvagyon értékének megőrzése és a növelése. Ennek keretén belül a vagyonkezelő jellemzően a következő feladatokat látja el:

- a költségvetések felülvizsgálata annak biztosítása érdekében, hogy azok megvalósíthatók legyenek, és hogy a kiadások fedezésére rendelkezésre álljanak a források,
- ajánlások nyújtása a vezetőségnek az ingatlanok értékének vagy a befektetési stratégiáknak a piaci feltételek alapján történő változásával kapcsolatban,
- az ingatlanok kezelése a karbantartás, a bérleti kapcsolatok és egyéb napi műveletek felügyelete révén,
- a helyi piacok és közösségek kutatásán keresztül növekedési lehetőségek azonosítása,
- jelentések készítése a tulajdonos számára az ingatlanok állapotáról, beleértve a kihasználtsági arányokat, a bérleti díjakat, a működési költségeket és a tőkeszükségleteket,
- üzleti dokumentumok, például bérleti szerződések, tulajdoni lapok és hitelszerződések felülvizsgálata a jogi követelményeknek való megfelelés megállapítása érdekében,
- pénzügyi jelentések készítése az ingatlanvagyon teljesítményének értékelésére,
- bérleti szerződések tárgyalása, bérleti feltételek kidolgozása az éves költségvetéssel összhangban,
- ingatlankezeléssel, beruházásokkal, beszerzésekkel kapcsolatos szerződések tárgyalása, szolgáltatók kiválasztása, valamint beruházások, karbantartási és fejlesztési munkák felügyelete.

### b) Ingatlankezelés

Az ingatlankezelő felelős az ingatlanok általános pénzügyi és működési irányításáért. Az ingatlankezelő célja

a költségek minimalizálása, a költségvetés végrehajtása oly módon, hogy mindeközben a bérlők is elégedettek legyenek. Feladatuk alapvetően a bérlők problémáinak kezelése, a bérleti díjak beszedése, az állagmegóvási feladatok és az éves pénzügyi terv végrehajtása.

Ennek keretén belül tipikusan az alábbi feladatokat végzi:

- felügyeli, karbantartja és ellenőrzi az összes kijelölt épületet és ingatlant,
- koordinálja és ellenőrzi a folyamatos karbantartási munkákat a vonatkozó törvényeknek, szabályzatoknak, szerződéseknek és a tulajdonos belső iránymutatásainak való megfelelés érdekében,
- pénzügyi feladatok elvégzése, melynek keretén belül: pénzügyi adminisztrációs feladatokat lát el (pl. számlázás), beszedi a bérleti díjakat és egyéb költségeket, ellenőrzi a bérleti szerződéses biztosítékok rendelkezésre állását, kifizeti az ingatlanok üzemeltetése körében kapott számlákat, működési kimutatásokat készít,
- előkészíti az éves költségvetést, és rendszeresen jelentést tesz a pénzügyi teljesítményről a vagyongazdálkodó részére,
- koordinálja, ellenőrzi és felügyeli az ingatlanokon munkát végző alvállalkozók teljesítését, az ingatlanon helyszíni munkát végző személyzet munkáját,
- kapcsolatot tart az ingatlanok bérlőivel, kezeli azok panaszait, egyéb jogsértéseket és problémákat,
- előkészíti és karbantartja az összes nyilvántartást, levelezést és aktát;
- Kezeli (naprakészen tartja) az ingatlanokkal kapcsolatos teljes jogi és műszaki dokumentációt,
- ellátja az ingatlanüzemeltetés felügyeletét és koordinációját.

### **c) Ingatlanüzemeltetés**

#### **(i) Műszaki üzemeltető**

A műszaki üzemeltető felelős az ingatlanok fizikai állapotának fenntartásáért, karbantartási feladatok ellátásáért. A műszaki üzemeltető elsősorban az ingatlanok létesítményeinek, berendezéseinek, felszereléseinek és közműveinek, például a szerkezeti elemek, épületvillamosság, gépészeti rendszerek, a hűtő-, fűtő- és légkondicionáló-rendszereknek, a vízvezetékeknek, a berendezési tárgyakkal, a kertépítésnek és az energiagazdálkodásnak a napi szintű karbantartásával foglalkozik. A műszaki üzemeltető közvetlenül is kapcsolatba léphet a bérlőkkel és az ingatlanon helyszíni feladatot teljesítő alvállalkozókkal a vészhelyzetek kezelése, az új problémák megvitatása vagy a vitás kérdések megoldása érdekében. Ennek keretében ellátja még továbbá a következő feladatokat:

- az épületen belüli helyiségek elosztásának megváltoztatása, átépítések kezelése,
- annak biztosítása, hogy az Ingatlanok, az épület, illetve ezek berendezései, műszaki rendszerei megfeleljenek az érvényes jogi elvárásoknak, valamint a környezetvédelmi, egészségügyi és biztonsági előírásoknak,
- tanácsadás a vállalkozásoknak az energiahatékonyság és a költséghatékonyság növelésével kapcsolatban,
- építési projektek, felújítások vagy átalakítások felügyelete,
- jelentések készítése és írásbeli ajánlások megfogalmazása.

#### **(ii) Őrzés-védelem**

Az ingatlanok őrzésvédelmét ellátó vállalkozás feladata az ingatlanokban, beleértve az épületek területét is, a felmerülő személy- és vagyonbiztonságot veszélyeztető, fenyegető helyzetek megelőzése, illetve bekövetkezésük esetén a szükséges intézkedések megtétele.

(iii) Takarítás

A takarítást végző vállalkozás feladata az ingatlanok, valamint az azokon létrehozott épületek közös használatú területeinek (ideértve többek között a parkolókat, parkokat, közös folyosókat, vásárlók számára nyitva álló, valamint olyan helységeket, amelyek nem állnak valamely bérlő kizárólagos használatában) a napi rendszeres, és rendkívüli takarítása, tisztítása, zöldfelületek kezelése, hó- és síkosságmentesítés.

### 5.2.3. Vagyonkezelési szerződés

Az Ingatlanok vagyonkezelési feladatait a Kibocsátó kapcsolt vállalkozása, a Vagyonkezelő látja el a Tranzakció Zárásának Napjától kezdődő 5 éves határozott időtartam alatt, mely időtartam további 5 év határozott időtartammal automatikusan meghosszabbodik, amennyiben a Kibocsátó, illetve az adott Cseh Leányvállalat nem értesíti a Vagyonkezelőt az 5 éves határozott időtartam lejártát megelőző legalább 6 hónappal arról, hogy nem kívánja a szerződést meghosszabbítani. Ilyen automatikus meghosszabbodás esetén az újabb 5 év lejártával a szerződés határozatlan időtartamúvá alakul, amelyet mindkét fél jogosult 180 napos felmondási idővel gyakorolható felmondással megszüntetni.

A Vagyonkezelő éves díjra jogosult, amely a külső értékbecslő által készített legutolsó értékbecslés alapján számított nettó tőkeérték évi 1,2%-ának felel meg, és amely negyedévente utólag kerül kifizetésre.

A Sikerdíj a Kibocsátó Teljes Nyereségének 25%-a, amennyiben a Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató 10%-nál magasabb (a Sikerdíj kifizetése után is), teljes felzárkóztatással (Küszöbhozam) azaz a Kibocsátó Teljes Nyereségére, nem csak Küszöbhozamon felüli részére oly módon azonban, hogy a Sikerdíj levonása nem csökkenti ezt a Küszöbhozam alá.

A Sikerdíj becsült összegét negyedévente kell kiszámítani és elhatárolni a Kilépési Esemény bekövetkezéséig. A Sikerdíj csak Kilépési Esemény bekövetkezése esetén válik felszámíthatóvá és fizetendővé. Amennyiben a Vagyonkezelési Szerződés hatálya alatt nem következik be Kilépési Esemény, akkor sikerdíj nem fizetendő, és az elhatárolt összegeket a Kibocsátó könyveiből törölni kell. A Sikerdíj csak egyszer, a Kilépési Esemény bekövetkezése után fizetendő. Számítási módszer a sikerdíj figyelembevételével:

Először az kerül megállapításra, hogy a Kibocsátó elérte-e a Küszöbhozamot.

Ad 1) ha nem, a Sikerdíj nem kerül kiszámításra, elhatárolásra, felszámításra és kifizetésre.

Ad 2) ha igen, de a teljes 25 %-os Sikerdíj elhatárolása esetén a Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató a Küszöbhozam alá esik, akkor a Sikerdíj csak addig a mértékig kerül elhatárolásra, ameddig még a Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató eléri a Küszöbhozamot.

Ad 3) ha igen, és a teljes 25 %-os sikerdíj elhatárolása esetén a Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató még mindig meghaladja a Küszöbhozamot, a Sikerdíjat teljes összegben számítják ki és határolják el.

Az elhatárolandó Sikerdíj kiszámítása során az Ingatlanok értékét a legutolsó rendelkezésre álló értékbecslés alapján veszik figyelembe.

A szerződés piaci alapon került megkötésre.

A vagyonkezelési szerződés költsége 2022-ben 7,4%-a volt a Kibocsátó bérleti díj bevételének.

A Kibocsátó a 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolójában

nem határolt el Sikerdíjat a vagyonkezelési szerződés után egyik évben sem.

#### **5.2.4. Ingatlankezelési megállapodások**

##### **ESTON International Kft.**

Kibocsátó és az ESTON International Kft. (1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. emelet) a Tranzakció Zárásának Napjának hatályával ingatlankezelési szerződést kötöttek egymással a Kibocsátó tulajdonában álló nyolc (8) bevásárlóparkként funkcionáló Magyar Ingatlan ((i) Budapest — Váci út; (ii) Érd; (iii) Debrecen Airport; (iv) Debrecen Extra – Kishegyesi út; (v) Eger; (vi) Miskolc Avaz; (vii) Miskolc Extra; (viii) Nyíregyháza) ingatlanüzemeltetési, és kisebb volumenű bérleti szerződések közvetítési feladatainak ellátása céljából 2024. június 30. napjáig tartó határozott időtartamra. A szerződés bármely fél által, 3 hónapos felmondási idővel gyakorolható felmondási joggal megszüntethető, azzal, hogy határozatlan időtartamú szerződéssé alakul 2024. július 1. napjától, amennyiben a Kibocsátó nem értesíti az ESTON International Kft.-t 2024. június 1. napjáig azon szándékáról, hogy a szerződés fenntartását nem kívánja. A szerződés alapján nyújtott szolgáltatások fix-, sikerdíj- vagy költségalapú elszámolás szerint kerülnek kiegyenlítésre a Kibocsátó által előzetesen igazolt teljesítés alapján. Az ESTON International Kft. köteles szakmai felelősségbiztosítást fenntartani a biztosítási piacon mindenkor érvényes és szokásos feltételek szerint, amelynek teljes fedezete legfeljebb 1.000.000 (egymillió) EUR/év, amelynek forintösszege évente a január 1-ei EUR/HUF árfolyamon kerül megállapításra a kezelt Ingatlanokra vonatkozóan egy esemény vagy egy eseménysorozatból eredő bármely esemény bekövetkezése esetére.

##### **CBRE Kft.**

Kibocsátó és a CBRE a Tranzakció Zárásának Napjának hatályával ingatlankezelési szerződést kötöttek egymással a Kibocsátó tulajdonában álló hat (6) bevásárlópark ((i) Budaörs; (ii) Kecskemét; (iii) Pécs; (iv) Sopron; (v) Szeged; (vi) Székesfehérvár) ingatlanüzemeltetési, és kisebb volumenű bérleti szerződések közvetítési feladatainak ellátása céljából 2024. június 15. napjáig tartó határozott időtartamra. A szerződés bármely fél által, százhusz (120) napos felmondási idővel gyakorolható felmondási joggal megszüntethető, határozatlan időtartamú szerződéssé alakul 2024. június 16. napjától, amennyiben a Kibocsátó nem értesíti a CBRE-t a megszűnés napját megelőző legalább hat (6) hónappal azon szándékáról, hogy a szerződés fenntartását nem kívánja. A szerződés alapján nyújtott szolgáltatások fix díjas, sikerdíj, vagy költségalapú elszámolás szerint kerülnek kiegyenlítésre a Kibocsátó által előzetesen igazolt teljesítés alapján. A CBRE köteles szakmai felelősségbiztosítást fenntartani a biztosítási piacon mindenkor érvényes és szokásos feltételek szerint, amelynek teljes fedezete legalább 10.000.000,00 EUR/ év, a kezelt Ingatlanokra vonatkozóan egy esemény vagy egy eseménysorozatból eredő bármely esemény bekövetkezése esetére.

A Kibocsátó és a CBRE emellett a Tranzakció Zárásának Napjának hatályával megbízási szerződést kötöttek egymással a Kibocsátó tulajdonában álló Ingatlanok bérbeadási feladatainak ellátására, határozott, 24 (huszonnégy) hónapos időtartamra. Kibocsátónak jogában áll a szerződést a legkorábban a 18. (tizennyolcadik) hónap végére felmondani 3 (három) hónapos felmondási határidővel. Amennyiben a Kibocsátó nem él e felmondási jogával, úgy a szerződés a 24 (huszonnégy) hónap elteltét követően határozatlan időtartamúvá válik. Ezt követően mindkét fél jogosult bármikor 3 (három) hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani a szerződést. A szerződés azonnali hatályú felmondási jog gyakorlásával bármelyik fél részéről megszüntethető a szerződésben megfogalmazott szerződésszegési esetekben akkor, ha a másik fél felszólítása ellenére a szerződésszegő fél a szerződésszerű állapotot póthatáridőn belül nem állítja helyre. CBRE a szerződés alapján a közvetített és hatályba lépett bérleti szerződések után a megkötött bérleti szerződés területe, tartama, és az elért

bérleti díj hozam arányában jogosult jutalékra, meghatározott minimum összegű díjazáson felül, előzetesen igazolt teljesítésnek megfelelően.

### **Cushman & Wakefield, s.r.o.**

Az egyes Cseh Leányvállalatok a tulajdonukat képező Cseh Ingatlanok vonatkozásában a Tranzakció Zárásának Napjának hatályával ingatlankezelési szerződést kötöttek a Cushman & Wakefield s.r.o.-val (Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Prága 1) ingatlanüzemeltetési feladatok ellátása céljából határozatlan időtartamra, melyet mindkét fél jogosult 6 (hat) hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani. A szerződés alapján nyújtott szolgáltatások sikerdíj- vagy költségalapú díjazás szerint kerülnek elszámolásra a Kibocsátó által előzetesen igazolt teljesítés alapján, cseh koronában. A Cushman & Wakefield s.r.o. köteles szakmai felelősségbiztosítást fenntartani a biztosítási piacon mindenkor érvényes és szokásos feltételek szerint, amelynek teljes fedezete legalább 5.000.000,00 EUR/ év a kezelt Ingatlanokra vonatkozóan egy esemény vagy egy eseménysorozatból eredő bármely esemény bekövetkezése esetére. A Cushman & Wakefield s.r.o. felelőssége szerződéses vagy jogszabályi kötelezettségeinek megszegésével összefüggésben felmerülő előre látható károkért (beleértve az elmaradt hasznot is) éves összesítésben 2 (kettő) millió EUR összegre korlátozódik. Ez a felelősséghatárolás nem alkalmazható: (i) a szándékosan, csalással vagy bűncselekménnyel okozott károkra, vagy (ii) az emberi életben, testi épségben vagy egészségben okozott károkra, vagy (iii) vagy olyan károkra, amelyekért a felelősség jogszabály alapján nem korlátozható vagy nem zárható ki.

#### **5.2.5. Ingatlan üzemeltetési megállapodások**

a) Műszaki üzemeltetés

#### **DOME FACILITY SERVICES GROUP Kft.**

A Magyar Ingatlanok műszaki üzemeltetését a Kibocsátóval kötött szerződés alapján a DOME FACILITY SERVICES GROUP Kft. (1023 Budapest, Lajos utca 28-32. I. emelet) látja el a Tranzakció Zárásának Napján kezdődően határozatlan időtartamra. A szerződés alapján nyújtott szolgáltatások fix és költségalapú díjazás szerint kerülnek elszámolásra előzetesen igazolt teljesítés alapján. A DOME FACILITY SERVICES GROUP Kft. köteles szakmai felelősségbiztosítást fenntartani a biztosítási piacon mindenkor érvényes és szokásos feltételek szerint, amelynek teljes fedezete legalább 2.000.000,00 EUR/ év, a kezelt Ingatlanokra vonatkozóan egy esemény vagy egy eseménysorozatból eredő bármely esemény bekövetkezése esetére.

b) Őrzés-védelem, takarítás

#### **Aegis General Kft., MasterClean International Kft. és MasterClean Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság**

A Kibocsátó a Magyar Ingatlanok őrző-védő és takarítási feladatai ellátására határozatlan idejű szerződéseket köt (a továbbiakban együttesen: „**MasterClean Szerződések**”), mely alapján a szolgáltatásokat 2023 Q3, illetve Q4 időszaktól kezdődően a MasterClean Szolgáltató és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8700 Marcali, Múzeum köz 5.), illetve az Aegis General Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1162 Budapest, Fahéj utca 34.) (őrzés-védelem), illetve a MasterClean International Létesítménygazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1138 Budapest, Váci út 140.) (takarítás) nyújtja majd a Kibocsátó részére, azzal, hogy a szolgáltatási szerződések 90 napos felmondási idővel bármikor indokolás nélkül felmondhatóak. A vállalkozási díj összege a bevont személyzet számához, az egyes évszakokra jellemző speciális feladatokhoz, az esetlegesen megrendelt eseti többletmunkához igazodik, azzal, hogy a személyzet



bére a jogszabály által meghatározott mindenkori minimálbér, illetve őrzés-védés esetén a mindenkori jogszabályi ajánlásnak megfelelő díj szerint számítandó. A vállalkezési díj összege minden év júliusában felülvizsgálatra kerül, azzal, hogy a minimálbér emelése esetén a díj az emelésnek megfelelően kiigazításra kerül.

### **5.2.6. Bérleti szerződések**

#### **5.2.6.1. Az Ingatlanok fő bérlője – TESCO**

Az Ingatlanok fő bérlője a TESCO, aki az Ingatlanok bérbeadható területének összesen 61%-át bérlő, és a TESCO által fizetendő bérleti díjak az Ingatlanok bérlői által fizetendő bérleti díjtömeg 21%-át adják.

Kibocsátó, illetve a Cseh Leányvállalatok mint bérbeadó és a TESCO mint bérlő az alábbi feltételek szerint kötöttek egymással bérleti szerződést a Kibocsátó, illetve a Cseh Leányvállalatok tulajdonát képező Ingatlanokban található bérlemények tekintetében 2022. április 8. napján, a Tranzakció Zárásának Napján történő hatálybalépéssel 15 (tizenöt) éves határozott időtartamra, mellyel kapcsolatban a TESCO-t egyoldalúan gyakorolható hosszabbítási jog illeti meg 3 (három) alkalommal további 5-5-5 (öt-öt-öt) éves időtartamra, melyet a mindenkori lejárat napját megelőző legalább 12 (tizenkét) hónappal korábban jogosult és köteles megküldeni a Kibocsátó, illetve a Cseh Leányvállalatok részére.

A bérleti szerződések rendes felmondással nem szüntethetők meg, azok kizárólag meghatározott esetek bekövetkezése, és azok orvoslásának hiánya esetén, azonnali hatályú felmondással szüntethetők meg a felek által.

#### **5.2.6.2. A bérleti szerződések általános bemutatása**

Kibocsátó, mint bérbeadó szerződésminta alkalmazásával egyes jogi és természetes személy bérlőkkel az áruházak meghatározott, lehatárolt, önálló egységet képező területeinek kizárólagos használata vonatkozásában bérleti szerződéseket köt.

A Magyar Ingatlanok jelenlegi bérleti szerződéses állományának túlnyomó része még a TESCO-GLOBAL által használt szerződésminta alapján készült, mely a Tranzakció során az áruházak tulajdonjogának megszerzésével, egyidejűleg a törvény erejénél fogva automatikusan a Kibocsátóra szállt át, mely bérbeadói pozíció megváltozásáról TESCO-GLOBAL és Kibocsátó közös nyilatkozatban értesítette az érintett bérlőket.

A bérleti szerződések alapján a Kibocsátó, mint bérbeadó köteles biztosítani a bérlő részére a bérlemény szerződés- és rendeltetésszerű, kizárólagos, valamint a közös területek (pl. parkoló, folyosó, bejárat, szállítási útvonal) többi bérlővel közös, azaz nem kizárólagos használatát, míg a bérlő köteles ezért bérleti díjat fizetni a Kibocsátó, mint bérbeadó részére.

A bérleti díj általánosságban vagy egy fix összeg és a bérlemény területének szorzata, vagy a bérlő által a bérleményben elért forgalom egy bizonyos százalékos mértékében kerül meghatározásra, esetleg ezek kombinációjaként állapítják meg a felek.

A bérleti díj mellett a bérlő köteles megfizetni a Kibocsátó, mint bérbeadó részére a Kibocsátó, mint bérbeadó, vagy általa megbízott harmadik személy által nyújtott, az áruház valamennyi bérlője által közösen igénybevetett szolgáltatások ellenértékét, mint közös költséget, valamint a bérleményhez tartozó közüzemi fogyasztásának költségét.

A közösen igénybevett szolgáltatások alatt a bérbeadó által nyújtott azon közös szolgáltatásokat értjük, melyek önálló, egyes bérlők általi megrendelésére sem észszerűségi, sem költség, sem jogi szempontból nincs lehetőség. Ilyen közösen igénybevett szolgáltatás különösen; az ingatlankezelés, az ingatlanüzemeltetés (őrzés-védelem, takarítás, a zöldfelület és parkoló gondozása, közös berendezések karbantartása, az áruház üzemeltetésével kapcsolatos jogi megfelelés biztosítása (pl. tűzjelző működtetése, építményadó, marketing), adminisztratív személyzet költségei, közös területek megvilágításának, hűtés és fűtés költségei). A közös költség összege egy évben egyszer módosítható az áruház üzemeltetésének tényleges költségei figyelembevételével a bérlőnek küldött egyoldalú értesítés megküldésével.

A bérleti díj és a közös költség a tárgydőszakra (jellemzően egy hónap vagy negyedév) előre, míg a közüzemi fogyasztás költségei vagy utólag, vagy előre fizetendők a felek megállapodása alapján. Fizetési késedelem esetén a Kibocsátó, mint bérbeadó a bérlővel egyedileg megállapodott késedelmi kamat felszámítására jogosult.

Kibocsátó, mint bérbeadó a Magyar Ingatlanok bérbeadására vonatkozó tevékenységét az ÁFA tv. 88 § felhatalmazása alapján választási jogával élve ÁFA-köteles tevékenységgé minősítette.

A bérleti szerződés nem engedi meg a bérlő részére, hogy a bérleti szerződés szerint fizetendő, bármely jogcímen felmerülő összeg vonatkozásában levonással, beszámítással vagy visszatartással éljen.

A bérleti díj egy évben egyszer az irányadó (magyar vagy európai uniós) fogyasztói árindex mértékével egyoldalúan megemelhető a Kibocsátó, mint bérbeadó által.

A bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségei biztosítására köteles a bérleti díj és a közös költség legalább három havi összegének ÁFA mértékkel növelt értékét készpénzovádek, bankgarancia, vagy kivételes esetben anyavállalati garancia formájában a Kibocsátó, mint bérbeadó rendelkezésére bocsátani a bérleti szerződés érvényességi idejére, aki a bérlővel szemben a bérleti szerződés alapján fennálló valamely követelését jogosult közvetlenül, bírósági végrehajtás nélkül a bérlő által valamilyen előbbi formában átadott biztosíték összegéből kielégíteni.

A bérleti szerződések határozott vagy határozatlan időre kerülnek megkötésre, melyet mind a Kibocsátó, mint bérbeadó, mind a bérlő jogosult felmondási idő alkalmazásával egyoldalúan felmondani. Határozott idejű szerződések esetén az ilyen felmondási jog kizárt, a bérleti szerződés csak meghatározott esetek bekövetkezése esetén mondható fel. Ilyen felmondási ok a Kibocsátó, mint bérbeadó oldaláról tipikusan, ha a bérlő valamely fizetési kötelezettségét nem teljesíti felszólítás ellenére sem, vagy a bérleti szerződés bérleményt használatára vonatkozó rendelkezéseket megszegi. A bérlő oldaláról tipikus felmondási oknak tekinthető, ha a bérbeadó nem biztosítja a bérlemény szerződés- és rendeltetészerű használatát.

A bérleti szerződésben kerül továbbá rendezésre a bérlemény használati célja, a nyitvatartási idő, a közös területek és a bérlemény használatával és karbantartásával összefüggő egyéb kérdések. A felek egyéb jogai és kötelezettségei, különös tekintettel a bérlemény kialakítására, üzemeltetésére, albérletbe adásra, szerződésátruházásra, megszűnés esetén a bérlemény helyreállítására és visszaadására, biztosítás megkötésére és a kárfelelősség viselésére vonatkozóan.

### 5.2.6.3. Főbb bérlők

A jelen fejezetben az Ingatlanok 10 legnagyobb árbevételű bérlőjének szerződése kerülnek bemutatásra.

Energiaszolgáltató bérlő jelenleg 14 lokáción rendelkezik a Magyar Ingatlanok tetején napelem telepítésére szolgáló meghatározott terület bérletével. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződések alapján a bérlő fix összegű alap bérleti díjat fizet egy becsült bérleményi terület alapján. A fix összegű bérleti díj a napelemek tényleges telepítését követően a szerződés szerint, évről-évre az elfogadott tervek szerinti tervezett termelt áram és a ténylegesen megtermelt áram mennyisége alapján kerül majd kiigazításra. Határozott idejű bérleti szerződés, a határozatlanná alakulás kizárásra került. A fennálló futamidő 2 évnél hosszabb.

Sport és szabadidőfelszerelés kiskereskedelmi értékesítését végző bérlő jelenleg 3 Magyar Ingatlanra rendelkezik bérleménnyel. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződések alapján a bérlő alap bérleti díj és üzemeltetési költség, valamint közüzemi díj fizetésére köteles. Egy lokáció esetében amennyiben az üzlet forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor a %-os forgalomnak megfelelő összegű díj, illetve a rögzített bérleti díj közül a nagyobb összeg fizetendő. Az alap bérlet díj és az üzemeltetési költség indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembe vételre. A bérleti időtartam határozatlan idejűvé alakul a lejáratot követően.

Állateledel és állattartással kapcsolatos termékek kiskereskedelmi értékesítését végző bérlő jelenleg 6 Magyar Ingatlanra rendelkezik bérleménnyel. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződések alapján a bérlő alap bérleti díj és közös költség valamint közüzemi díj fizetésre köteles, azzal hogy egy Magyar Ingatlan esetében a bérleti díjon felül forgalomarányos bérleti díj is fizetendő. Egyes szerződéseknél, amennyiben az üzlet forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor a %-os forgalomnak megfelelő összegű díj illetve a rögzített bérleti díj közül a nagyobb összeg fizetendő. Az alap bérleti díj és az üzemeltetési költség indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembe vételre. A bérleti időtartam határozatlan idejűvé alakul a lejáratot követően.

Cipőfélék, cipő- és lábapolási termékek bőráru értékesítését végző bérlő jelenleg 5 Magyar Ingatlanban rendelkezik bérleménnyel. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződések alapján a bérlő alap bérleti díj és üzemeltetési költség, valamint közüzemi díj fizetésre köteles. Az alap bérleti díj és az üzemeltetési költség indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített index növekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembe vételre. A lejárat tekintetében két típusú szerződése van a bérlőnek, azaz vagy határozatlan idejűvé alakul a bérlet a lejáratot követően, vagy, amennyiben a bérlő nem kívánja a határozott eredeti bérleti idő lejártakor a szerződés megszűnését, akkor a bérleti szerződés lejárt automatikusan 5 évvel meghosszabbodik, ezen szerződések esetében a bérlő a felmondási jogát nem gyakorolta, így a bérleti időszakból hátralévő időtartam még több mint 2 év.

Sport és szabadidőfelszerelés kiskereskedelmi értékesítését végző bérlő jelenleg 1 Magyar Ingatlanban rendelkezik bérleménnyel. A Kibocsátóval kötött bérleti szerződés alapján a bérlő alap bérleti díj fizetésére köteles – azzal, hogy vagy a szerződésben megállapított minimum bérleti díj vagy amennyiben a forgalma a szerződésben meghatározott %-os értéket meghaladja, akkor az annak megfelelő bérleti díj fizetésére köteles – és közös költség valamint üzemeltetési díj fizetésére köteles. Az alap bérlet díj és az üzemeltetési költség indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített index növekedése esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembe vételre. A bérleti időtartam határozatlan idejűvé alakul a lejáratot követően.

A ruházat, cipők, bőrből készült termékek, kiegészítők kiskereskedelmi értékesítését végző nemzetközi bérlő jelenleg 4 Magyar Ingatlanban rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. Forgalomarányos bérleti díjat fizet, amely évente kerül elszámolásra, azonban a forgalomarányos bérleti díjből a bérleti szerződésben meghatározott minimum összegű előleget havonta, előre megfizet. A forgalomarányos bérleti díj tartalmazza a bérleménye után fizetendő üzemeltetési költség összegét is. Ezen felül bérlő megfizeti a bérleményben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját havonta utólagos elszámolással a mért fogyasztási értékek alapján. A bérleti díj indexálására nem kerül sor. A bérleti szerződések határozott idejűek, de automatikusan meghosszabbodnak. A lejárat előtt a

bérlő egyoldalúan jelezheti, ha a szerződést nem kívánja meghosszabbítani. Két helyszín esetén a szerződés két éven túl jár le.

Sport és szabadidőfelszerelés kiskereskedelmi értékesítését végző másik nemzetközi bérlő 5 Magyar Ingatlanban rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. Három Magyar Ingatlanon havonta, előre, egy előre meghatározott összegű minimális bérleti díjat fizet, mely indexálásra kerül évente továbbá a bérleményben elért árbevétel alapján további forgalomarányos bérleti díjat fizet éves elszámolással. Ezekben a bérleményekben a bérlő fix összegű üzemeltetési költséget fizet, mely évente indexálásra kerül. Két Ingatlanban kizárólag forgalomarányos bérleti díjat fizet a bérleményben elért árbevétel után, amelyből havonta, előre egy meghatározott összegű előleget fizet. A befizetett előleg és a ténylegesen elért árbevétel alapján számított forgalomarányos bérleti díj összege évente elszámolásra kerül. Ezekben a bérleményekben a bérlő üzemeltetési költségként egy havi előleget fizet, amely területarányos módszerrel negyedévente a felek elszámolnak a tényleges költségek alapján. Minden bérleményében a bérlő köteles megfizetni a bérleményben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját havonta utólagos elszámolással a mért fogyasztási értékek alapján. A bérleti szerződések határozott idejűek és két éven belül lejárnak. Két szerződés automatikusan meghosszabbodik a felek ellentétes tartalmú jognyilatkozata hiányában.

A ruházati és háztartási termékek, cipők, lakásdekoráció, kiegészítők kiskereskedelmi értékesítését végző nemzetközi bérlő jelenleg hét Magyar Ingatlanban rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. Hat helyszínen havonta, előre, kizárólag a bérleti szerződésben meghatározott mértékű, fix bérleti díjat fizet. Egy helyszínen a bérleti szerződésben meghatározott fix összegű bérleti díj, vagy az értékesítés nettó árbevételének a bérleti szerződésben meghatározott százalékos összege közül a nagyobb összeg fizetendő bérleti díjként éves elszámolás alapján. A bérleti díj évente indexálásra kerül. A bérlő fix összegű üzemeltetési költséget fizet a bérlemény területe alapján, valamint a bérleményben fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját havonta utólagos elszámolással a mért fogyasztási értékek alapján. A bérleti szerződések határozott idejűek. Öt helyszínen a bérleti szerződés két éven belül lejár. Ebből egy helyszínen a szerződés lejáratkor automatikusan határozatlan idejűvé alakul ellentétes bérlői nyilatkozat hiányában, három helyszínen pedig a bérlőnek egyoldalú hosszabbítási opciója van. Két helyszínen a szerződés két éven túl jár le.

Cipő- és cipőkiegészítő, valamint táska kiskereskedelmi értékesítését végző nemzetközi bérlőnek jelenleg hét Magyar Ingatlanra és egy Cseh Ingatlanra van érvényben bérleti szerződése. Bérlő a bérleti szerződés szerint fizet bérleti díjként vagy fix összeget, vagy a bérleményben elért éves árbevétel egy meghatározott százalékának mértékét, ezek közül azt, amelyik a magasabb. Az éves árbevétel alapján az ún. forgalomarányos bérleti díj naptári évre utólag kerül meghatározásra a Kibocsátó, mint bérbeadó által a bérlő által havonta vagy évente rendelkezésre bocsátott forgalmi adatok alapul vételével. A fix összegként befizetett bérleti díjon felül a bérlő köteles megfizetni a Kibocsátó, mint bérbeadó részére pozitív összegű forgalomarányos bérleti díj különbözet összegét. Ezen felül a bérlő fix összegű vagy évente elszámolásra kerülő üzemeltetési költséget fizet, valamint a bérleményben fogyasztott és mért közüzemi költségeket. A fix összegű bérleti díj és az üzemeltetési költség fix összege évente indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített index növekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. A bérleti szerződések határozott időtartamra kerültek megkötésre, amelyek közül hét bérleti szerződés tartama két éven belül jár le, egy lokáció esetében a bérlő 2023. október 31. napjáig megküldött írásbeli értesítése alapján felmondhatja a szerződést, amely esetben az 2024. január 31. napján megszűnik.

Elektronikai cikk kiskereskedelmi értékesítését végző nemzetközi bérlő két Cseh Ingatlanra vonatkozóan rendelkezik bérleti szerződéssel. Bérlő a bérleti szerződése szerint alap bérleti díjat fizet havonta előre, illetve ezt kiegészítendő a bérleményben elért éves árbevételének meghatározott százalékát forgalomarányos bérleti díjként utólag éves elszámolás alapján fizeti meg, továbbá fizet üzemeltetési költséget havonta előre és a bérleményében fogyasztott közüzemi szolgáltatások díját havonta utólagos elszámolással a mért fogyasztási

értékek alapján. A bérleti szerződésben bérlő meghatározott, de a fizetendő alap bérleti díj 50 %-át meg nem haladó mértékű bérleti díj kedvezményre jogosult 2023, 2024 és 2025 években. Az alap bérleti díj és az üzemeltetési költség összege fix összeg, amely évente indexálásra kerül a bérleti szerződésben rögzített indexnövekedés esetén; az index csökkenése nem kerül figyelembevételre. Az egyik bérleti szerződés alapján a fix összegű üzemeltetési költség elszámolására nem kerül sor, míg a másik bérleti szerződés alapján az üzemeltetési költség összege 2 év elteltével évente elszámolásra kerül a bevásárlóközpont tényleges költségeinek figyelembevételével, amely összegre ársapka került alkalmazásra. A bérleti szerződések határozott időtartamra kerültek megkötésre, amelyek közül egy bérleti szerződés tartama két éven belül jár le.

#### **5.2.7. Közüzemi szerződések**

A Tranzakció Zárásának Napjától 2022. december 31. napjáig terjedő időtartam alatt a Magyar Ingatlanok elektromos áram és gáz ellátása a TESCO-GLOBAL mint korábbi tulajdonos által 2022. december 31. napig érvényben lévő szerződések alapján került biztosításra. E költségeket a TESCO-GLOBAL a Tranzakció során kötött Adásvételi Szerződés értelmében a Kibocsátó, mint vevő részére a Tranzakció Zárásának Napját követő időszak tekintetében áthárította, amit a Kibocsátó, mint a bérbeadó a Magyar Ingatlanokra kötött bérleti szerződések rendelkezései szerint az Ingatlan bérlőire továbbhárított.

A 2023-as évtől kezdődően a Kibocsátó megfelelő piaci szereplőktől szerzi be az áramot, gázt és egyéb közüzemeket közvetlen szerződés alapján, amely a szükséges ellátási mennyiséget és minőséget biztosítja.

#### **5.2.8. Biztosítás**

##### **Felelősségbiztosítás**

Biztosított:	Shopper Park Plus Zrt.
További biztosítottak:	Adventum Property Services Kft., Shopping Mall Opava s.r.o. Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Chrudim s.r.o., PENTA CEE HOLDING ZRT., GRADEVEL KFT.
Biztosító társaság	Colonnade Insurance S.A. Magyarországi Fióktelepe
kombinált limit	4 000 000 EUR/káresemény és 8 000 000 EUR/év
Biztosítás típusa	Általános harmadik személyekkel szembeni biztosítás, bérbeadói felelőssége, garázsőr felelőssége, terrorizmus elleni felelősség, tiszta pénzügyi veszteségek, hirtelen és véletlenszerű szennyezésért való felelősség, szolgáltatási felelősség (létesítménygazdálkodás)
Biztosított időszak	határozatlan idejű, díjfedezettség: 2023. június 15. napjától számított 1 év
Biztosított ingatlanok:	Magyar és Cseh Ingatlanok

##### **Vagyonbiztosítás**

Biztosított	Shopper Park Plus Zrt.
További biztosítottak:	Adventum Property Services Kft., Shopping Mall Opava s.r.o. Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Chrudim s.r.o., PENTA CEE HOLDING ZRT., GRADEVEL KFT.
Biztosító társaság	Colonnade Insurance S.A. Magyarországi Fióktelepe
Biztosított	Magyar és Cseh Ingatlanok

vagyontárgyak

Biztosítási összeg: 249 600 000 EUR + 43 770 000 EUR az üzemszünet biztosításra vonatkozóan

Biztosított időszak: határozatlan idejű, díjfedezettség: 2023. június 15. – 2024. június 14.

Biztosítás típusa: Vagyonbiztosítás, üzemszünet-biztosítás, AHITronic elektronikus berendezések biztosítása – Anyagi károk, gépek meghibásodása, terrorizmus elleni biztosítás, különleges vagyonbiztosítási kiterjesztések

### 5.2.9. Adminisztratív jellegű szerződések

Kibocsátó, a Cseh Leányvállalatok és a BPiON Services Kft. (1139 Budapest, Váci út 99. 2. emelet) 2022. április 1-jei hatállyal könyvelési szolgáltatások nyújtására vonatkozó szerződéseket kötöttek határozatlan időtartamra, melyet 90 (kilencven) napos felmondási idővel jogosultak a felek felmondással megszüntetni. A szerződés alapján nyújtott szolgáltatások fix összegű díjazás szerint kerülnek elszámolásra előzetesen igazolt teljesítés alapján. BPiON Services Kft. köteles a szerződés tartama alatt tevékenységére szakmai felelősségbiztosítást fenntartani.

A kapcsolt felekkel kötött lényeges szerződéseket a Tájékoztató IV. fejezetének 17. pontja (*Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek*) tartalmazza.

## 5.3. Legfontosabb piacok, trendek

### 5.3.1. Legfontosabb piacok

Kibocsátó a kiskereskedelmi ingatlanok bérbeadásának piacán tevékenykedik, annak is az élelmiszerfókuszú bevásárlópark alpiacán. A 2022-es évben a magyar tevékenységének bérleti díj bevétele: 8 324 ezer EUR, cseh tevékenységének bérleti díj bevétele: 2 723 ezer EUR volt, ez a két piaca is jelenleg, figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport tulajdonában álló Ingatlanok Magyarországon és Csehországban találhatóak. A 2021-es és 2020-as évben a Kibocsátónak nem volt bérleti bevétele sem a magyar, sem a cseh alpiacon.

Ugyanakkor a Kibocsátó a IV. Fejezet 5.4. pont (Stratégia és célok) Potenciális Akvizíciók pontjában meghatározottak szerint további piacokon is be kíván lépni, így elsősorban akvizíciók alapján Lengyelországban, Romániában és Szlovákiában.

### 5.3.2. A vásárlóerő paritáson mért reálköltés összefüggései a Kibocsátó minden célpiacán 2012-2021 között

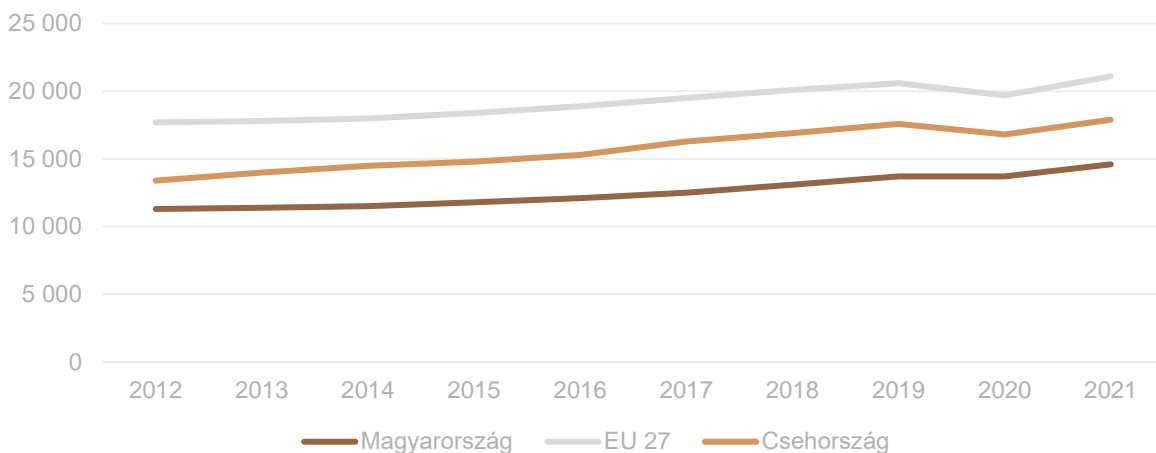
A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport kiskereskedelmi ingatlanportfóliót tulajdonol, amely esetén a bérleti díj bevétel közvetlenül vagy közvetetten függ a gazdaságban a fogyasztás bővülésétől. Ezért, a piac elemzése során az egyik kiemelten vizsgált mutató a Kibocsátó piacain és potenciális célpiacainak gazdaságaiban megjelenő fogyasztás dinamikája. A fogyasztás a jelen Tájékoztatóban az egy főre jutó reálköltésként kerül, amely az Európai Unió 27 tagállamának átlagos vásárlóerő paritásán, euróban kerül kimutatásra és az Eurostat publikálta.<sup>8</sup>

A Kibocsátó piacain, Magyarországon és Csehországban, valamint az Európai Unió többi tagországában is nőtt

<sup>8</sup> Eurostat: Purchasing power parities (PPPs), price level indices and real expenditures for ESA 2010 aggregates

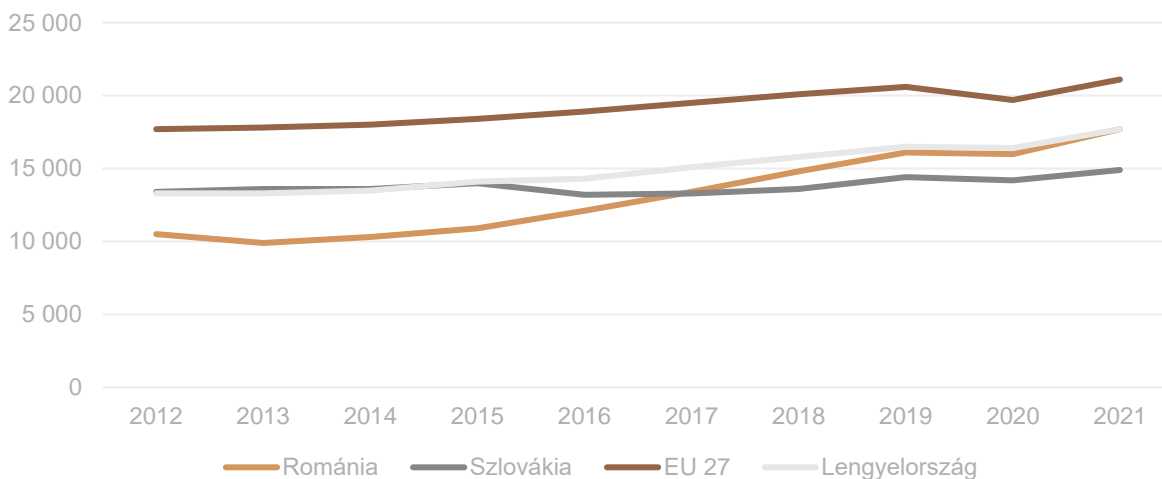
a fogyasztás 2012-2021 között. A közép-kelet-európai régióban alacsonyabb a vásárlóerőparitáson mért reálköltés szintje, mint az Európai Unió 27 tagállamának átlaga, azonban annak növekedési üteme gyorsabb volt 2012-2021 között az Európai Unió 27 tagállamának átlagához képest.

**1. ábra:**  
Egy főre jutó reálköltés  
(PPS EU27 2020, EUR, 2012-2021 között, Eurostat)



A Kibocsátó potenciális célpiacain (Románia, Lengyelország, Szlovákia) átlagosan gyorsabban nőtt a vásárlóerőparitáson mért reálköltés, mint az EU 27 átlaga 2012-2021 között.

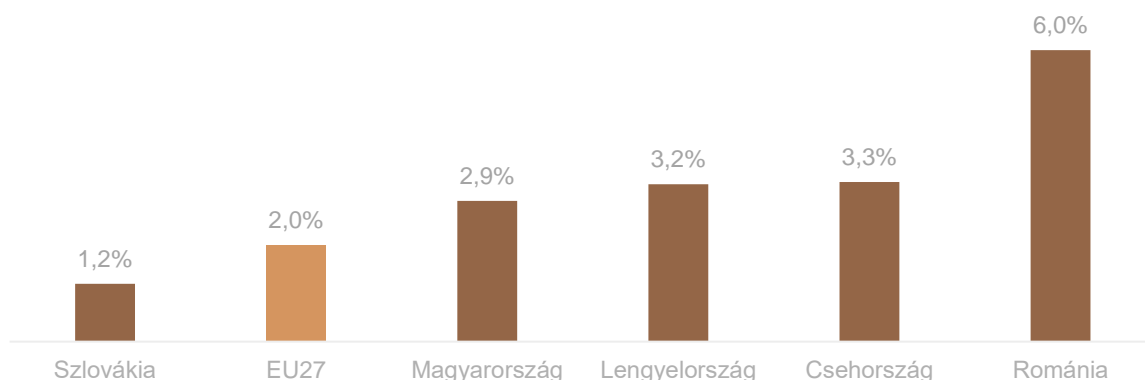
**2. ábra:**  
Egy főre jutó reálköltés  
(PPS EU27 2020, EUR, 2012-2021 között, Eurostat)



A Kibocsátó piacai és potenciális célpiacai közül egyedül Szlovákiában nőtt évente átlagosan lassabban az egy főre jutó reálköltés, mint az Európai Unió 27 tagállamának átlaga. A Moody's Analytics elemzése szerint az elkövetkező két évben Magyarország lesz az egyetlen a Kibocsátó piacai és potenciális célpiacai közül, ahol növekedni fog a kiskereskedelmi értékesítés.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Cushman & Wakefield – Hungary Outlook 2023

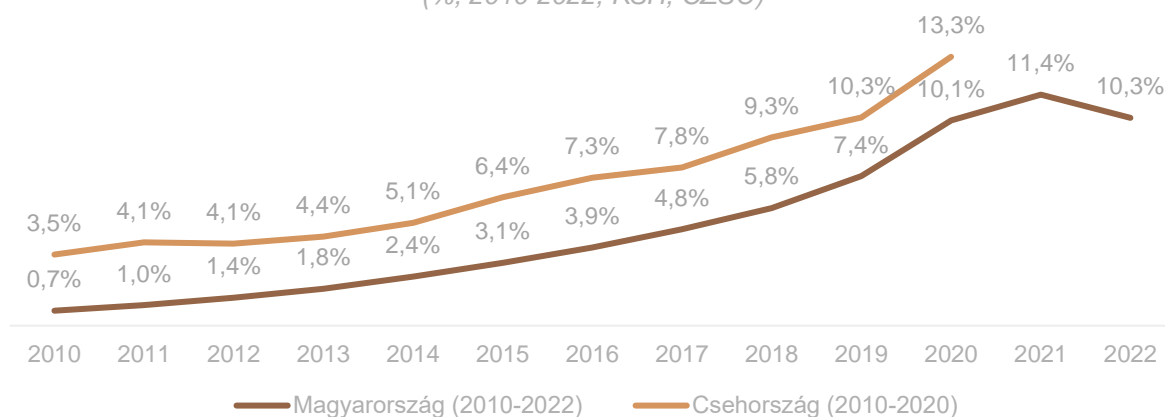
**3. ábra:**  
**Egy főre jutó reálköltség éves, átlagos növekedése (CAGR) 2012-2021 között**  
*(PPS EU27 2020, 2012-2021 között, %, Eurostat)*



A Kibocsátó piacain a kiskereskedelmi forgalom online térbe történő eltolódása egy általános, hosszútávú trend, a COVID-19 járvány során megfigyelt rekordmagas szinthez képest azonban azóta csökkent az e-kereskedelem penetrációja.

Magyarországon, 2010-2022 között a csomagküldő és internetes kiskereskedelem (e-kereskedelem) részaránya az üzemanyagértékesítésen kívüli kiskereskedelemben<sup>10</sup> 0,7%-ról 10,3%-ra nőtt, míg Csehországban 2010-2020 között a jármű értékesítésen kívüli kiskereskedelemben 3,5%-ról 13,5%-ra nőtt.<sup>11</sup>

**4. ábra:**  
**Csomagküldő és internetes kiskereskedelem részesedése a teljes kiskereskedelemből**  
*(%, 2010-2022, KSH, CZSO)*



Magyarországon 2018. január és 2022. december között 6,1%-ról 10,2%-ra nőtt a nem élelmiszertermék jellegű, nem üzleti, ezen belül csomagküldő és internetes kiskereskedelem aránya az összes üzemanyagforgalom nélküli kiskereskedelemhez viszonyítva. Az időszak alatt a legmagasabb arány 14,5% volt, 2021 novemberében, a COVID-19 járvány negyedik hulláma során. A lenti grafikomon (5. ábra) a narancssárga függőleges vonalak jelölik az egyes COVID-19 hullámok kezdetét. Megfigyelhető, hogy az e-kereskedelem részaránya fizikai kiskereskedelmi egységek szabályozói korlátozása esetén és a karácsonyi időszakban lényegesen megemelkedik

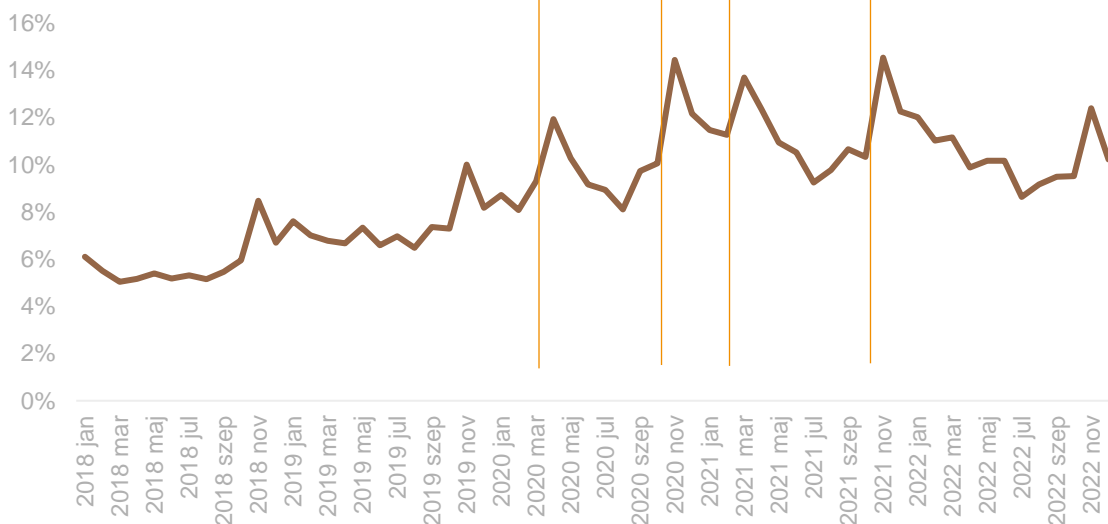
<sup>10</sup> KSH: 2.1.1.6. A kiskereskedelmi forgalom üzlettypusonként [millió forint]

<sup>11</sup> CZSO: Retail trade, except of motor vehicles and motorcycles (CZ-NACE 47)



a hosszútávú átlaghoz képest. 2022 januárját követően az e-kereskedelem szintje a korábbi, hosszútávú trend által indokolt, a COVID-19 világjárvány során elért szintnél alacsonyabban stabilizálódott.<sup>12</sup>

**5. ábra:**  
**Magyarország: nem élelmiszertermék jellegű, nem üzleti, ezen belül csomagküldő és internet kiskereskedelem aránya az összes üzemanyag forgalom nélküli kiskereskedelemhez viszonyítva**  
*(havi adatok, 2018. január-2022. november, KSH, %)*

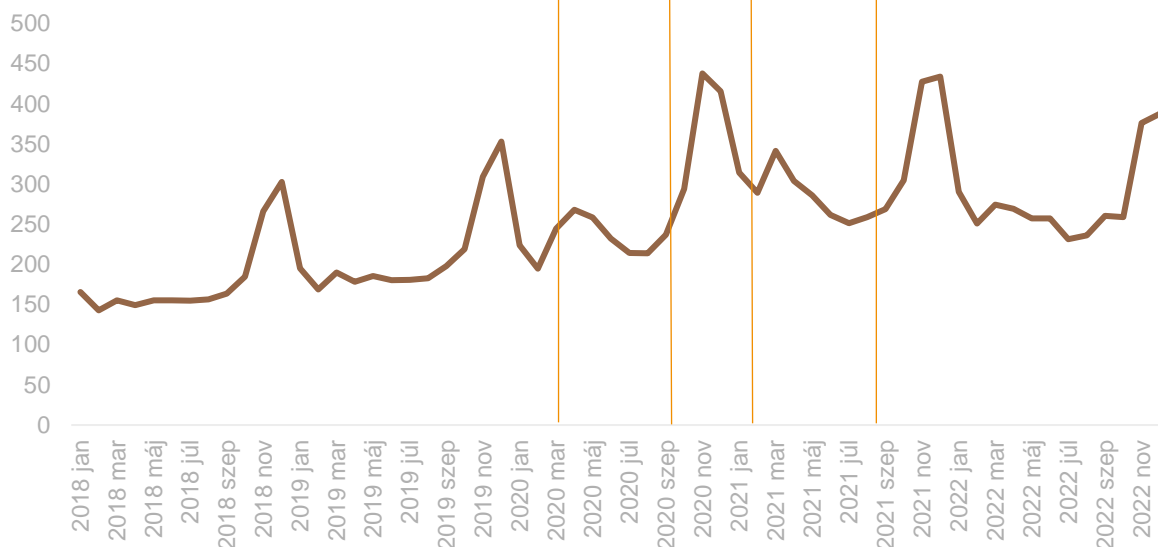


Csehországban 2018. január és 2022. december között 165,7%-ról 387,8%-ra nőtt a csomagküldő és internetes kiskereskedelem indexe. Az időszak alatt a legmagasabb szinten 2020 novemberében, 437,8%-on volt a COVID-19 járvány második hulláma során. A lenti grafikonon (6. ábra) a narancssárga függőleges vonalak jelölik az egyes COVID-19 hullámok kezdetét. Megfigyelhető, hogy az e-kereskedelem részaránya fizikai kiskereskedelmi egységek szabályozói korlátozása esetén és a karácsonyi időszakban lényegesen megemelkedik a hosszútávú átlaghoz képest. 2022 januárját követően az e-kereskedelem szintje a korábbi, hosszútávú trend által indokolt, a COVID-19 világjárvány során elért szintnél alacsonyabban maradt. Ezt támasztja alá, hogy míg a 2022 decemberi adat 387,8% volt, addig a 2021 decemberi 433,9%, a 2020 decemberi pedig 415,5%.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> KSH: 2.2.1.5. A kiskereskedelmi forgalom üzlettípusok szerint, havonta, negyedévente [millió Ft]

<sup>13</sup> CZSO: Sales indices (excl. VAT) in Retail Trade and Sale and Repair of Motor Vehicles - adjusted

6. ábra:  
 Csehország: csomagküldő és internetes kiskereskedelmi index  
 (2018.1-2022.12, 2015=100%, konstans árak, CZSO)



Az élelmiszerre, mint alapvető fogyasztási kategóriára kifejezetten stabil kereslet mutatkozott az elmúlt években. A COVID-19 járvány során a többi fogyasztási cikk (ruha, műszaki cikk, illatszer, stb.) kereslete széles amplitúdóval ingadozott, míg az élelmiszer kereslete ezen időszak alatt is stabil maradt mindkét országban. A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport bérlői portfóliójának mágnesbérlője a TESCO, amely élelmiszer fókuszú hipermarketeket üzemeltet, ezért a Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport által tulajdonolt bevásárlóparkok felé támasztott kereslet stabilabbnak tekinthető, mint a nem élelmiszer fókuszú mágnesbérlővel rendelkező bevásárlóparkok iránti kereslet.

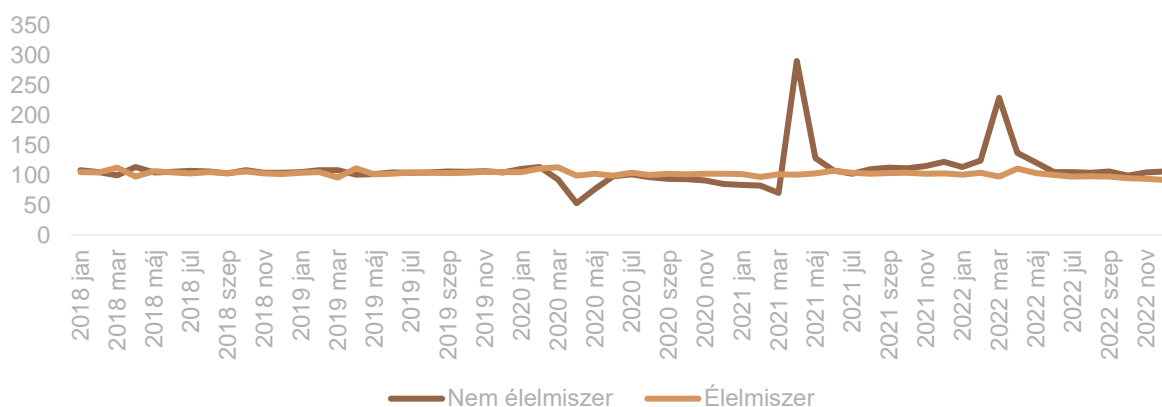
Magyarország esetén a lenti grafikonon az élelmiszer kategóriába az élelmiszer és élelmiszer jellegű vegyes üzleti összes kiskereskedelem tartozik, míg a nem élelmiszer kategória indexe az alábbi termékkategóriák kiskereskedelmi indexeinek számtani átlagaként jött létre:

- nem élelmiszertermék jellegű üzleti, ezen belül textil, ruházati és lábbeli
- nem élelmiszertermék jellegű üzleti, ezen belül könyv, számítástechnika és egyéb iparcikk összesen
- nem élelmiszertermék jellegű üzleti, ezen belül gyógyszer, gyógyászati termék és illatszer összesen.<sup>14</sup>

A lenti 7. ábrán látható, hogy 2018 januárja és 2022 december között az élelmiszer iránt támasztott kereslet alacsony volatilitást mutatott, míg a nem élelmiszer kategória kereslete erősen ingadozott.

<sup>14</sup> KSH: 2.2.1.6. A kiskereskedelmi forgalom kiigazítatlan volumenindexe üzlettípusok szerint, havonta, [előző év azonos időszaka=100,0%], KSH

7. ábra:  
A kiskereskedelmi forgalom kiigazítatlan volumenindexe üzlettípusok szerint, havonta  
(előző év azonos időszaka=100%, KSH)

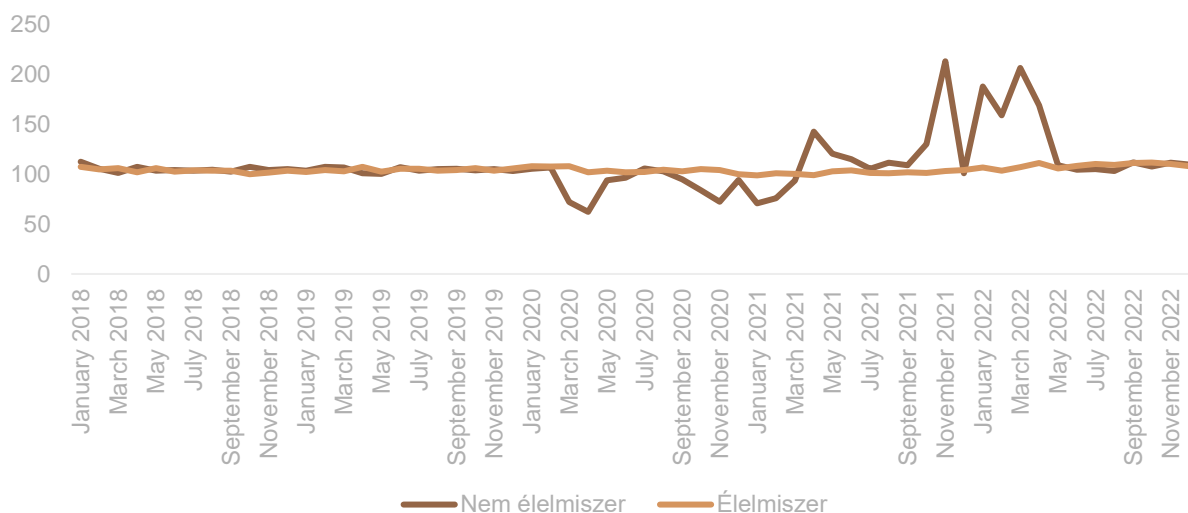


Csehország esetén a lenti grafikonon az élelmiszer kategóriába az élelmiszer, ital és dohánytermék kiskereskedelmi indexe tartozik, míg a nem élelmiszer kategória indexe az alábbi termék kategóriák kiskereskedelmi indexeinek számtani átlagaként jött létre:

- nem élelmiszertermék jellegű üzlet, ezen belül textil, ruházati és lábbeli
- nem élelmiszertermék jellegű üzlet, ezen belül számítástechnika és egyéb iparcikk összesen
- nem élelmiszertermék jellegű üzlet, ezen belül drogéria és illatszer összesen.<sup>15</sup>

A lenti 8. ábrán látható, hogy 2018 januárja és 2022 decembere között az élelmiszer iránt támasztott kereslet alacsony volatilitást mutatott, míg a nem élelmiszer kategória kereslete erősen ingadozott.

8. ábra:  
A kiskereskedelmi forgalom volumen indexe az előző év azonos időszakához képest, naptári hatásokkal kiigazított, adott időszak áron  
(2018 január - 2022 december, CZSO, %)



A CBRE publikusan elérhető piaci jelentése szerint, a bevásárlóparkok ellenállóbbak a kereslet ingadozásával

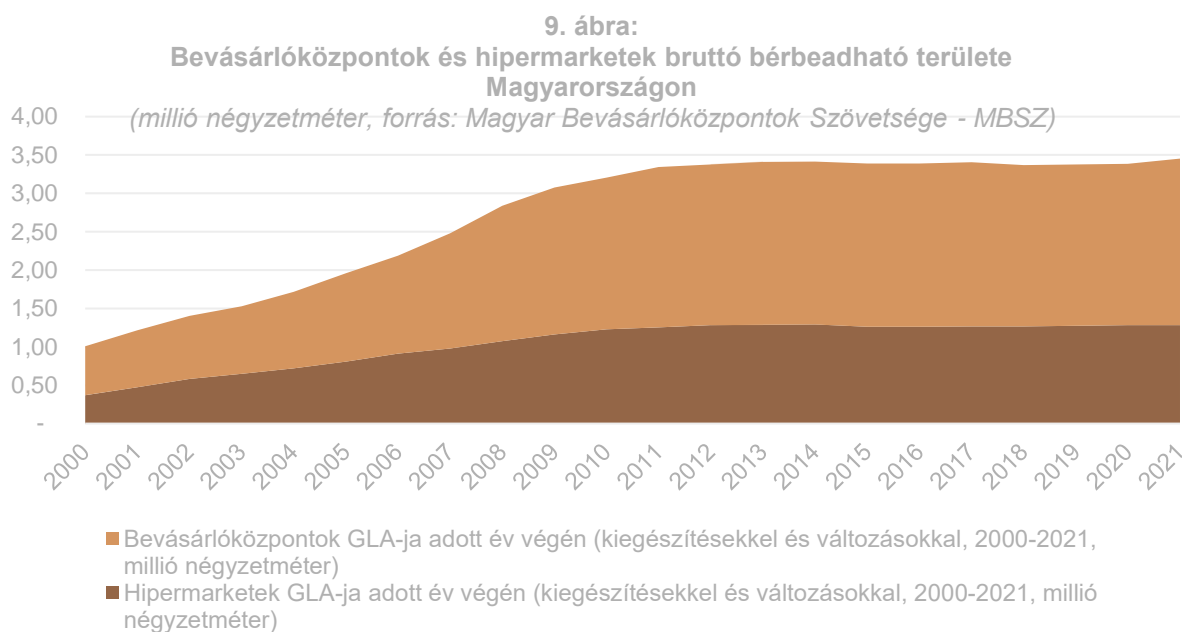
<sup>15</sup> CZSO: Sales indices (excl. VAT) in Retail Trade and Sale and Repair of Motor Vehicles - adjusted

szemben a kényelmi bevásárlást biztosító bérlői mixüknek és az egyszerű kialakításuknak köszönhetően. Az ilyen típusú kiskereskedelmi egységekben a kereslet és a kihasználtság relatív stabilitást mutatott a 2022-es év során. Az alacsony működési költségek is segítik a kereskedőket az ilyen típusú kiskereskedelmi egységekben.<sup>16</sup>

A LocSight és a CBRE publikusan elérhető elemzése alapján Csehországban, a COVID-19 járvánnyal terhelt 2021-es év folyamán a hipermarketek szignifikánsan magasabb egy négyzetméterre jutó látogatottságot értek el, mint a bevásárlóközpontok. Továbbá, a Savilis elemzése szerint, Európában a bevásárlóparkok voltak a válsággal szemben legellenállóbb kiskereskedelmi ingatlantípus a COVID-19 járvány során, amely a látogatottság a többi ingatlantípushoz mért, mérsékelt csökkenésében és annak gyors visszaépülésében mutatkozott meg.<sup>17</sup> Ez alátámasztja az alapvető fogyasztásra fókuszáló (élelmiszer, drogéria) kiskereskedelmi egységek relatív keresleti rugalmatlanságát. A világjárvány során nyilvánvalóvá vált az olyan koncepciók ellenállóképessége és funkcionalitása, mint például a kiskereskedelmi parkok, amelyek viszonylag megőrizték teljesítményüket, és a vásárlók által preferált vásárlási lehetőséget jelentették a beltéren egyszerre, egy időben lévő vásárlók alacsonyabb koncentrációja miatt. Így várható, hogy ezek a koncepciók egyes márkák kedvelt terjeszkedési helyei lesznek.<sup>18</sup>

### 5.3.3.A kiskereskedelmi terület változásai és összefüggései

#### 5.3.3.1. Magyarország



Magyarországon a kiskereskedelmi terület (bevásárlóközpont és hipermarket) intenzív fejlesztési időszaka 2010-ig tartott. A bruttó bérbeadható terület 2000 és 2010 között évente átlagosan 12,3%-kal nőtt, míg 2010 és 2021 között 0,7%-kal. A 2021-2022-ben megnyitott új bevásárlóközpontok ellenére is szűkös a rendelkezésre álló hely az elsőosztályú kiskereskedelmi egységekben. Budapest top 6 bevásárlóközpontjában a kiadottság közel teljes. 2019-2022 között 27 új márka lépett be a magyar piacra (Bonami, JD Sports, HalfPrice), míg 2023-ban a legjelentősebb új belépő a Primark.<sup>19</sup>

<sup>16</sup> CBRE – Market outlook, Hungary, 2023

<sup>17</sup> Savilis – European Commercial November 2021 – Retail Parks Europe

<sup>18</sup> CBRE – Market outlook, Czech republic, 2021

<sup>19</sup> Cushman & Wakefield – Hungary Outlook 2023, CBRE – Market outlook, Hungary, 2023

A már meglévő kiskereskedelmi egységek tekintetében a felújítások a meghatározóak. A kevert felhasználású egységek fontossága nő, egy ilyen fejlesztés keretein belül kezdődött el egy 10 ezer négyzetméteres kiskereskedelmi egység építése Budapest 14. kerületében (Zugló városközpont, Bosnyák tér). A fejlesztés alatt álló kiskereskedelmi terület kifejezetten alacsony, 2022-ben a legnagyobb átadás Budapesten a GoBuda Mall volt (25 ezer négyzetméter), míg összesen 20 ezer négyzetméter kiskereskedelmi területet adtak át Budapesten kívül. A CBRE publikusan elérhető adatai alapján a várakozásai szerint a kedvezőtlen makroökonómiai körülmények, emelkedett kamat- és inflációs környezet miatt a beruházók várhatóan későbbre ütemezik az új fejlesztéseiket. A jelenleg 2025-ig tervezett fejlesztések összesen 56 ezer négyzetmétert tesznek ki. A piac jelenlegi tendenciái alapján a jövőbeni fejlesztések leginkább kisméretű bevásárlóközpontok építését és létező bevásárlóparkok bővítését fogják jelenteni.<sup>20</sup>

A Cushman & Wakefield elemzése alapján, 2022 negyedik negyedében összesen 1,67 millió négyzetméter bevásárlópark típusú kiskereskedelmi ingatlan volt Magyarországon, amelyből 420,1 ezer négyzetméter Budapest vonzáskörzetében (Dunakeszi, Budaörs, Vecsés, Soroksár).<sup>21</sup> A Kibocsátó piaci részesedése így 15,7% volt ebben az időszakban. A bevásárlóparkok átlagos négyzetméterenkénti bérleti díja 8,5-13 euró között alakult Budapesten és vonzáskörzetében, míg 6,0-8,5 euró között a fővároson kívül. A bevásárlóparkok átlagos eszközarányos hozama 7,25%.<sup>22</sup>

#### 5.3.3.2. Csehország

A bevásárlóközpontok állománya (bruttó bérbeadható terület) elhanyagolható mértékben, 0,4%-kal nőtt év/év alapon egy bővítéssel és egy új nyitással Csehországban. A sűrűség 2022-ben elérte a 234 négyzetmétert ezer lakosra vetítve. A fejlesztők a növekvő építési költségek miatti aggodalmak miatt elhalasztották az építkezések megkezdését. Jelenleg öt, összesen 75.000 m<sup>2</sup>-nyi projekt van tervben, amelyek várhatóan a következő három évben nyílnak meg.

Ezzel szemben a kiskereskedelmi parkok fejlesztése 2022-ben is aktív maradt, és várhatóan 2023-ban is folytatódik, főként kisebb, akár 10 000 négyzetméteres területtel. Ezen túlmenően is számos projekt van építés alatt.<sup>23</sup>

A JLL elemzése alapján, 2022 negyedik negyedében összesen 1,23 millió négyzetméter bevásárlópark típusú kiskereskedelmi ingatlan volt Csehországban.<sup>24</sup> A Kibocsátó piaci részesedése így 5,0% volt ebben az időszakban. A bevásárlóparkok átlagos négyzetméterenkénti bérleti díja 10,5 (Brünn) – 12 (Prága) euró között volt, míg eszközarányos hozama 5,75%.<sup>25</sup>

#### 5.3.4. Fogyasztás és kiskereskedelmi terület összefüggései

2012-2022 között a fogyasztás mind Magyarországon, mind Csehországban, évente, átlagosan, lényegesen gyorsabban nőtt, mint az azt kiszolgáló kiskereskedelmi terület. A Kibocsátó potenciális célpiacai közül Romániában gyorsabban nőtt a reálköltés 2012-2021 között, mint a kiskereskedelmi terület 2012-2022 között.

Továbbá, kiemelendő, hogy a kiskereskedelmi terület egy főre jutó négyzetmétere alapján, a jelenlegi és

<sup>20</sup> CBRE – Market outlook, Hungary, 2023

<sup>21</sup> Cushman & Wakefield – Hungary Outlook 2023

<sup>22</sup> Cushman & Wakefield – Marketbeat Hungary, 2022Q4

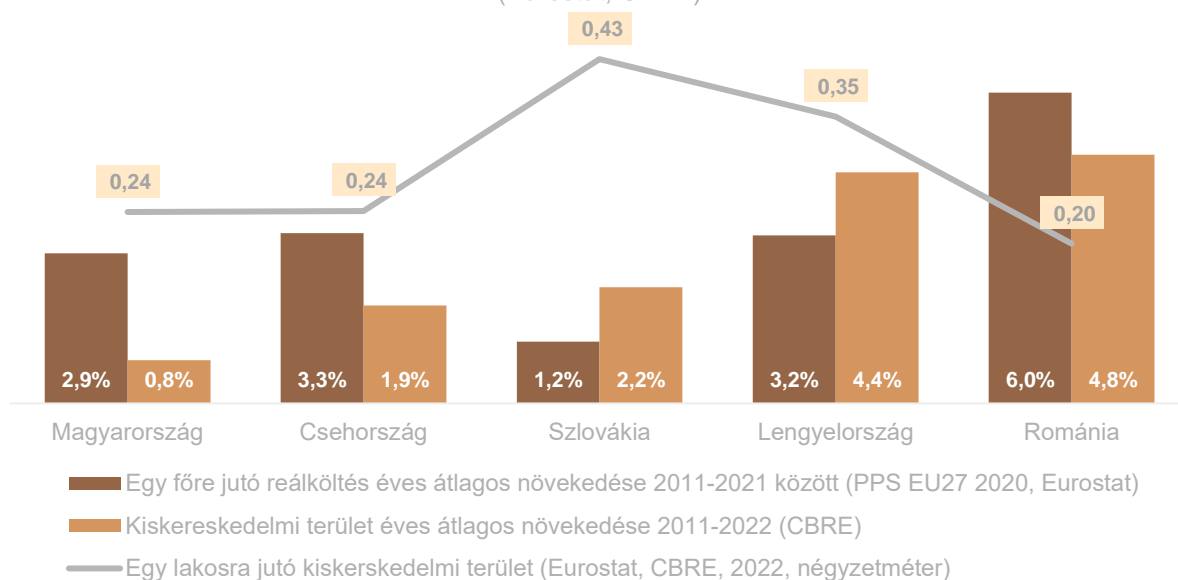
<sup>23</sup> CBRE – Market outlook, Czech Republic, 2023

<sup>24</sup> JLL – Retail market report, 2022Q2

<sup>25</sup> Cushman & Wakefield – Marketbeat Czech Republic, 2022Q4

potenciális célpiacok közül Magyarország, Csehország és Románia rendelkezik a három legalacsonyabb értékkel. Ezekben az országokban a kiskereskedelmi terület relatív kínálata és annak növekedése is alacsony. Ugyanakkor ezekben az országokban az éves reálköltség növekedés átlaga (4%) magasabb volt 2012-2022 között, mint az összes jelenlegi és célpiac átlaga (3,3%). A fentiekből levonható a következtetés, hogy Magyarországon, Csehországban és Romániában egy relatíve erőteljesen bővülő kereslet korlátozott kínálattal találkozhat. <sup>26</sup>

10. ábra:  
Reálköltség, kiskereskedelmi terület növekedés és egy főre jutó  
kiskereskedelmi terület 2012-2022 között  
(Eurostat, CBRE)



### 5.3.5. Versenytársak

A Kibocsátó fő versenytársa Magyarországon a Stop Shop, amely 135,9 ezer négyzetméter bruttó bérbeadható területet (gross leasable area, GLA) és 252 üzletet tulajdonolt 14 bevásárlóparkban országszerte.<sup>27</sup> A Stop Shop piaci részesedése bruttó bérbeadható terület alapon 8,1%<sup>28</sup> a magyar piacon, az összes bevásárlóparkhoz viszonyítva.

A piac további fontos szereplője a Zone bevásárlópark hálózat, amely 48,2 ezer négyzetméter bruttó bérbeadható területet és 67 üzletet tulajdonolt 9 helyszínen országszerte.<sup>29</sup> A Zone piaci részesedése bruttó bérbeadható terület alapon 2,9%<sup>30</sup> a magyar piacon, az összes bevásárlóparkhoz viszonyítva.

A Kibocsátó fő versenytársa Csehországban a Stop Shop, amely 81,2 ezer négyzetméter bruttó bérbeadható területet tulajdonolt 12 bevásárlóparkban országszerte.<sup>31</sup> A Stop Shop piaci részesedése bruttó bérbeadható terület alapon 6,6%<sup>32</sup> az összes bevásárlóparkhoz viszonyítva.

<sup>26</sup> A CBRE által jelentett teljes kiskereskedelmi terület adat 5000 négyzetméternél nagyobb bruttó bérbeadható területtel rendelkező bevásárlóközpontokat és bevásárlóparkokat tartalmaz.

<sup>27</sup> Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége: Magyarországi Bevásárlóközpont Iparág 2020-2021

<sup>28</sup> Az összes bevásárlóparkra vonatkozó bruttó bérbeadható területre vonatkozó adat forrása: Cushman & Wakefield – Marketbeat Hungary, 2022Q4

<sup>29</sup> Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége: Magyarországi Bevásárlóközpont Iparág 2020-2021

<sup>30</sup> Az összes bevásárlóparkra vonatkozó bruttó bérbeadható területre vonatkozó adat forrása: Cushman & Wakefield – Marketbeat Hungary, 2022Q4

<sup>31</sup> <https://immofinanz.com/en/retail/retail-search?country=CZ> – az adatok 2023.3.8. 12:10-kor kerültek letöltésre - A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

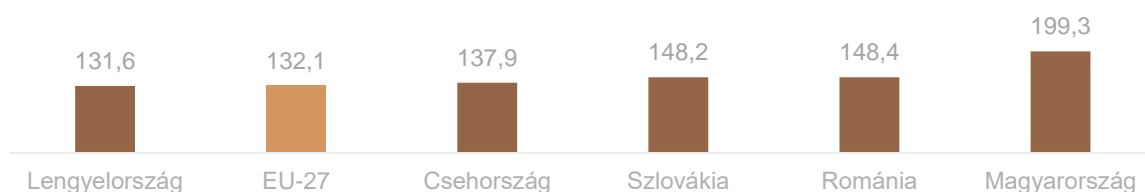
<sup>32</sup> Az összes bevásárlóparkra vonatkozó bruttó bérbeadható területre vonatkozó adat forrása: JLL – Retail market report, 2022Q2

A piac további fontos szereplője Csehországban a City Market, amely 62,7 ezer négyzetméter bruttó bérbeadható területet tulajdonol 18 helyszínen országszerte.<sup>33</sup> A City Market piaci részesedése bruttó bérbeadható terület alapon 5,1%<sup>34</sup> a cseh piacon, az összes bevásárlóparkhoz viszonyítva.

### 5.3.6. Trendek

5.3.6.1. Fejlesztési költségek növekedése, csökkenő fejlesztési kedv  
Magyarországon az ingatlanfejlesztések megvalósítását az elmúlt években nagyban nehezítette az építőanyagok árának emelkedése, valamint időszakonként azok hiánya. A 2022. május–szeptember időszakban a drágulás mértéke több építőanyag-csoport esetén is elérte az 50 százalékot és a Magyar Nemzeti Bank elemzése alapján, előretételezve további emelkedés várható. Az építőanyagok nagy részének előállítása energaintenzív gyártási folyamat során készül, ezért az energiaárak emelkedése e termékek árában is folyamatosan megjelenik, ami nagyban nehezíti, vagy akár el is lehetetleníti a fejlesztések tervezhetőségét. A drágulás és egyes anyagok korlátozott rendelkezésre állása az épülő fejlesztéseknél jelenleg csúszásokat és/vagy költségtúllépéseket eredményez az eredeti projektköltségvetéshez képest. A megvalósítási kockázat növekedése és a bizonytalan gazdasági kilátások mellett az elinduló új fejlesztések száma minimálisra csökkenhet, amely az építőipari megrendelésekben is csökkenést, középtávon pedig korlátozott kínálatot jelenthet a bérleti piacon.<sup>35</sup>

11. ábra:  
Építési költség index új lakóingatlanok esetében, éves adat  
(2015=100%, nemzeti valutában, Eurostat, 2022, Románia esetében 2021)



Az építési költségek növekedése a Kibocsátó potenciális célpiacait kifejezetten erősen érintette. Az Eurostat adatai alapján a költségnövekedés a közép-kelet-európai régióban magasabb volt 2015-2022 között, mint az EU-27 átlaga, illetve magasabb, mint a nyugat-európai országokban.

A PwC felmérése alapján az európai ingatlanpiac szereplői szerint 2023-ban és az elkövetkező 3-5 évben is az építési költségek növekedése lesz a legnagyobb, a piacot érintő probléma, . Ennek oka elsősorban a magas infláció, másodsorban az ellátási lánc problémái. A piaci szereplők, ezzel szoros összefüggésben az alapanyagok elérhetőségét látják a legégetőbb problémának az elkövetkező években.<sup>36</sup>

A PwC felmérése alapján a növekvő árak és forrásköltségek, valamint a 2022 végén, valamint 2023 elején Európába beköszönő recesszió a válaszadók 86%-a szerint csökkenteni fogja a fejlesztési volumet az elkövetkező években Európában. A forrásköltségek szintjében beállt trendforduló külön kiemelendő, mivel a piaci szereplők szerint ennek a faktornak volt a legnagyobb a hatása az elmúlt 20 évben az európai ingatlanpiacra.<sup>37</sup>

<sup>33</sup> <https://www.citymarketgroup.com/en/portfolio> - az adatok 2023.3.8 11:49-kor kerültek letöltésre - A weboldalakon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>34</sup> Az összes bevásárlóparkra vonatkozó bruttó bérbeadható területre vonatkozó adat forrása: JLL – Retail market report, 2022Q2

<sup>35</sup> MNB – Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022 október

<sup>36</sup> PwC - Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report

<sup>37</sup> PwC - Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report

### 5.3.6.2. Online és offline kiskereskedelem integrációja

Az e-kereskedelem előretörésével, a több csatornát hasznosító értékesítési modellek (omnichannel) is egyre jelentősebbé válnak. A Savilis elemzése szerint a bevásárlóparkok a jövőben hibrid működési modellel válhatnak, ahol az e-kereskedelmi szolgáltatók bolton belüli boltként, illetve a nagyméretű, raktár jellegű épületek az utolsó kilométeres kiszállítás átvevőpontjaiként működhetnek. Emellett, a kevésbé jól működő bevásárlóparkok akár kiszervezett rendelésteljesítési (fulfillment) központokká is alakíthatók, a városközpontokhoz való relatív közelségük, jó közlekedési kapcsolataik és elrendezésük miatt.<sup>38</sup>

A relatíve drágább termékek (pl.: kanapé) vásárlása során a fogyasztók igénylik a termék kipróbálásának a lehetőségét. Ezen fogyasztói igényből fakad, hogy bemutatótermekre továbbra is szükség van. Számos webáruház nyitott fizikai üzletet az elmúlt években (JD.com, Bonami, emag, stb.). A bevásárlóparkok könnyű megközelíthetőségük és a nagyméretű, ingyenes parkolók (nagyméretű termékek szállítása) miatt alkalmasak az ilyen jellegű bemutatótermek és átvevőpontok létesítésére. Az ilyen típusú bemutatótermek lehetőséget biztosítanak a vásárlók számára a termékek böngészésére, sőt tesztelésére is. Személyesen sokkal könnyebb tanácsot kérni vagy árut cserélni. A webáruházak fontos kiegészítő szolgáltatásnak tekintik a fizikai üzleteiket. Emellett, az ilyen típusú kiskereskedelmi egységek az internetes rendelések logisztikáját is megkönnyíthetik. Az üzlet (vagy annak egy része) raktárként vagy elosztóközpontként működhet.<sup>39</sup>

### 5.3.6.3. ESG

A PwC korábban idézett ingatlanpiaci felmérése szerint 2023 és az elkövetkező 3-5 év harmadik leghangsúlyosabb témája az európai ingatlanpiacon az ESG szempontoknak való megfelelés lesz. Továbbá, a válaszadók 93%-a szerint az elkövetkező 20 év legfontosabb sikerkritériuma a környezetileg és társadalmilag felelős működésre való szervezeti transzformáció megvalósítása.<sup>40</sup>

A kiskereskedelemnek jelentős a szén-dioxid-kibocsátása, a bevásárlóparkok alpiacán ennek az egyik oka, hogy az európai bevásárlóparkok nagy része több, mint 15 éve épült. Az újonnan épített vagy felújítani tervezett kiskereskedelmi parkoknak törekedniük kell a környezeti hatások minimalizálására. Ez energia- és vízfelhasználási szempontból hatékony épületekkel, az építés során fenntartható anyagok felhasználásával és a környezeti szempontoknak megfelelő tereprendezéssel érhető el.

Továbbá, a COP26 során 30 ország és a világ vezető autóiipari cégei nyilatkozatot írtak alá arról, hogy vállalják a benzinmotoros járművek, fokozatos és a dízelmotoros gépjárművek teljes kivonását 2040-ig, amely az elektromos járművek nagyszabású előretörését jelenti. A nyilatkozat továbbá taglalja a közúti közlekedés átalakításának szükségességét, ideértve és a kerékpározás és a tömegközlekedés ösztönzését. A 2020-as év rekordév volt az elektromos járművek értékesítésében világszerte, amelynek Európa volt a mozgatórugója. Ezen paradigmaváltás miatt a bevásárlóparkok közlekedési bekötöttsége, parkolóinak felszereltsége (EV töltők) is kiemelten fontos kérdéssé válik.<sup>41</sup>

A fentieket a piac is értékeli, a CBRE publikusan elérhető elemzése szerint az ESG elveket a gyakorlatba átültető tulajdonosok ingatlanjai relatíve magasabb bérleti díjjal adhatók bérbe és magasabb értékeltéssel mellett

<sup>38</sup> Savilis – European Commercial November 2021 – Retail Parks Europe

<sup>39</sup> <https://www.cbre.no/en-gb/insights/articles/promising-future-for-retail-parks> - A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>40</sup> PwC - Emerging Trends in Real Estate Europe 2023 Report

<sup>41</sup> Savilis – European Commercial November 2021 – Retail Parks Europe



értékesíthetők, míg alacsonyabbak az üzemeltetési költségeik.<sup>42</sup>

## **5.4. Stratégia és célok**

### **Küldetés:**

A Kibocsátó küldetése a vásárlók részére gyors és kényelmes bevásárlást lehetővé tevő energiahatékony ingatlanhálózat kialakítása és fenntartása.

### **Jövőkép:**

A Kibocsátó jövőképe szerint a bevásárlóparkok vagy raktáráruházak, tekintettel a gyors és könnyű megközelíthetőségre, hosszú távon versenyelőnyvel rendelkeznek a fizikai kiskereskedelmi értékesítésben a piac más szegmenseivel szemben, ráadásul az online értékesítést is támogatják raktáráruház jellegükkel oly módon, hogy az áruk fizikai átvétele online megrendelés esetén a helyszínen is lehetséges, azonban házhozszállításra is lehetőséget biztosít. Erre építve a Kibocsátó az üzleti ciklusoknak ellenálló, magas hozamú kiskereskedelmi élelmiszer központú bevásárlópark portfóliót kíván felépíteni, amely a bérlők számára lehetővé teszi az értékesítést offline, online, áruházi átvétel és házhozszállítás útján is. Ezen kívül a Kibocsátó más közép-kelet-európai piacokon is meg kíván jelenni, így elsősorban Lengyelországban, Szlovákiában és Romániában, ennek megfelelően a jövőben ezek is piacai lehetnek.

### **A stratégia elemei:**

#### **Fogyasztói igények:**

Az Ingatlanokban történő gyors és kényelmes bevásárlást több elem támogatja:

Könnyű és gyors megközelíthetőség:

- Nagy forgalmú utak melletti lokáció;
- Nagyszámú, jól látható parkolóhely, ahol mindig talál helyet a vásárló;
- Áttekinthető belső kialakítás, könnyen megközelíthető üzletekkel, túlnyomórészt raktáráruház jelleggel, azaz ahol az árukészlet raktározása és kiskereskedelmi értékesítése egy helyen történik.

Hatékony bevásárlás:

- A vonzáskörzetben élő vásárlók számára szükséges termékeket kínáló bérlői mix, hogy a heti bevásárlás egy helyen elintézhető legyen;
- Egymást kiegészítő profilú, jellemző termékcsoporthoz szakosodott üzletek;
- A legrendszeresebb fogyasztói igény, azaz az élelmiszer forgalmazás fókuszban tartása biztosítja a bevásárlópark folyamatos és tartós fogyasztói vonzerejét, ezzel a rendszeres, napi szintű látogatottságot az adott bevásárlóparkban;
- Tipikusan költséghatékony árukínálatú bérlői mix, amely gazdaságos megoldást jelent a fogyasztók számára, ezáltal a gazdasági ciklusoknál kevésbé volatilis fogyasztási profilt tesz lehetővé.

#### **Piac:**

Az Ingatlanok ún. „élelmiszer fókuszú bevásárlópark”-ok, amelyek lakossági fogyasztókat közvetlenül célzó költséghatékony élelmiszerértékesítési fókusza az alacsony jövedelemrugalmasságú termékek értékesítésén keresztül gazdasági ciklusoktól kevésbé érzékeny működést biztosít. Ez a kiegyensúlyozottság erősíti az üzleti

---

<sup>42</sup> CBRE – ESG and Real Estate, 2021 October

modell finanszírozási lehetőségeit és növeli az értéknövelő beruházások tervezhetőségét.

### **Verseny:**

Az Ingatlanok mind méretükben, mind számosságukban építenek a mérhető hatékonyságra: a nagyméretű Ingatlanok hatékony üzemeltetést tesznek lehetővé, a sok lokáció pedig az egy négyzetméterre jutó adminisztratív költségek csökkentése mellett üzletileg is kedvezőbb, a nemzetközi üzletláncokkal köthető több lokációs bérleti szerződéseken keresztül.

### **Működési forma:**

A Kibocsátó célja, hogy szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váljon, amely a stratégia elemeit több ponton erősíti:

- A szabályozott ingatlanbefektetési társaságként való működés adóelőnyökkel jár, segítve a növekedési lehetőségeket és javítva a jövedelmezőségi és versenyképességi helyzetet.
- A tőzsdei jelenlét támogatja a pótlólagos tőkebevonás lehetőségét. A tőzsdei jelenléttel járó ismertség reklámértékkel bír, intézményes háttérrel ad a Kibocsátó küldetésének és mind a fogyasztók, mind a bérlők irányában erősíti a bizalmat.

### **Értéknövelés:**

A Kibocsátó stratégiai célja, hogy az Ingatlanok értéknövelési lehetőségeit maximalizálja. Ezek közül kiemelendő a komplex zöld stratégia megvalósítása, amely további beruházásokkal, menedzsment és PR eszközökkel érhető el. A komplex zöld stratégia célja az Ingatlanok energiahatékonnyá tétele, portfólió szinten 30%-os energiamegtakarítás elérése az Ingatlanoknak a Tranzakció Zárásának Napján jellemző mértékhez képest, illetve a BREEAM legalább very good<sup>43</sup> minősítésének megszerzése. A komplex zöld stratégia megvalósítása ténylegesen csökkenti az Ingatlanok szén-dioxid kibocsátását, növeli fenntarthatóságukat és az épületek működési hatékonyságát, amely így költséghatékonyabbá teszi az üzemeltetést és vonzóbbá teszi az Ingatlanokat a bérlők számára is.

A jelen Tájékoztató IV. fejezetének 6.1. pontjában (A Shopper Park Plus Csoport tulajdonosi struktúrája) bemutatásra kerülő Adventum Csoport által az ingatlanérték-növelés területén biztosított know-how erősíti a stratégia megvalósíthatóságát.

### **Lehetséges alternatív hasznosítás:**

A Kibocsátó és a Shopper Park Plus Csoport az Ingatlanokat alapvetően hosszú távra tervezi tulajdonolni és bérbeadáson keresztül hasznosítani. Az Ingatlanok jó megközelíthetőségéből, nagy területéből adódóan ugyanakkor adódhatnak olyan piaci lehetőségek, amelyek egyes Ingatlanok részbeni vagy teljes eladásával, nem vagy nem kizárólag kiskereskedelmi célú hasznosításával nagyobb értéknövekedést jelenthetnek és melyek indokolhatják egyes Ingatlanok részbeni vagy teljes eladását is.

### **Potenciális akvizíciók:**

További stratégiai cél a Kibocsátó ingatlanportfóliójában rejlő egyedi országgockázat diverzifikációja. Ennek céljából, amennyiben a Kibocsátó rendelkezik akvizícióhoz szükséges saját tőkével és banki finanszírozással, illetve megfelelő vételi célpont is rendelkezésre áll, úgy a földrajzi diverzifikációt is növelni kívánja, elsősorban akvizíciókkal Lengyelországban, Szlovákiában és Romániában. Ezen stratégia sikeres megvalósítása esetén a

---

<sup>43</sup> A BREEAM egy angolszász eredetű zöldépület minősítési rendszer, amely egyaránt alkalmazható új és használt épületek minősítésére is. A minősítés 9 fenntarthatóság köré épülő kategória alapján vizsgálja az épületeket, a megszerzett kreditpontok számától függően elérhető Pass, Good, Very good, Excellent és Outstanding eredmény. A portfólióban lévő összes épületre a kitűzött cél legalább a Very good minősítési szint megszerzése.

Kibocsátó Közép-Kelet-Európa jelentős élelmiszer fókuszú bevásárlópark operátorává válhat, amely a Kibocsátó víziója és hosszú távú stratégiai célja. Ez a cél Magyarországon és Csehországban jelenleg is teljesül, cél további országokban is ennek elérése.

### **Fenntarthatóság:**

A Shopper Park Plus Csoport elkötelezett amellett, hogy ingatlanportfólióján végzett befektetési és üzemeltetési tevékenységén keresztül részt vegyen az éghajlatváltozás elleni küzdelemben.

Felismerve, hogy az Ingatlanok életciklusuk alatt jelentősen hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásához, mind az üzemeltetés, mind a felújítási, bontási munkálatok folyamán is szükséges ezen cél figyelembevétele.

A Shopper Park Plus Csoport ESG stratégiájának fókuszában a szén-dioxid kibocsátás csökkentése áll a Párizsi Egyezmény alapelveivel és egyéb nemzetközi fenntarthatósági keretrendszerekkel összhangban.

Az ESG stratégia az épületek élettartama alatti szén-dioxid kibocsátás csökkentése mellett a következő fenntarthatósághoz hozzájáruló elemekre is nagy hangsúlyt fektet:

- megújuló energia alkalmazása
- fenntartható infrastruktúra megteremtése
- zöldépület minősítések megszerzése
- „zöld” bérleti szerződési záradékok alkalmazása
- újrahasznosított építőanyagok és esővíz felhasználása

A Kibocsátó célja, hogy ingatlanbefektetéseit a közüzemi költségek volatilitásával szemben ellenállóvá tegye, mindeközben pedig csökkentse a káros környezeti hatásokat az ingatlanpiacon, ezáltal hosszú távú értéket teremtve a befektetői számára. Ezen célok eléréséhez a fent kifejtett energiahatékonysági és egyéb beruházások és intézkedések segítik hozzá.

### **Stratégiai cél finanszírozás kapcsán**

A Shopper Park Plus Csoport stratégiai célja, hogy tevékenységét 50-60% körüli tőkeáttétel (hitel / ingatlanérték) fenntartása mellett finanszírozza. Ez a tőkeáttétel megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, illetve a tulajdonosoknak – mérsékelt kockázati szint mellett – előnyös megtérülést biztosít.

### **5.5. Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások**

A Kibocsátó nem függ szabadalmaktól, ipari vagy új gyártási eljárásoktól.

Az Európai Unió Szellemi Tulajdoni Hivatala a Kibocsátó javára 2023. március 16. napján lajstromozta a „Shopper Park Plus” európai uniós szóvédjegyet, 2023. június 13. napján pedig a “Shopper Park +” ábrás európai uniós védjegyet.

A Kibocsátó javára került lajstromozásra az Európai Unió Szellemi Tulajdoni Hivatala által 2023. március 16. napján a “Shopland” európai uniós szóvédjegy is. A Kibocsátó 2023-2024 környékén arculatváltást tervez, amelyet követően a Shopper Park Plus név helyett a Shopland megnevezést kívánja használni az Ingatlanok márkaneveként és cégnévként is.

A Kibocsátó jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2-5.2.9 pontjaiban bemutatott kereskedelmi szerződéseken kívül nem függ egyéb kereskedelmi szerződésektől.

A Kibocsátó az alábbiakban részletezett Hitelszerződésen, fedezeti ügyleteken és vételárviisszatartási megállapodásokon kívül nem függ egyéb pénzügyi szerződésektől.

### 5.5.1. Hitelszerződés

A Kibocsátó a Magyar Ingatlanok és a Cseh Leányvállalatok tulajdonjogának megszerzését részben banki hitelből finanszírozta. A Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat, valamint a Hitelezők 2022. április 8. napján kötötték meg a Hitelszerződést, amelynek keretében az ERSTE Group Bank AG, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. és az OTP Bank Nyrt., mint hitelezők finanszírozást nyújtottak a Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat részére az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2027. március 31.
Hitelkeret összege:	150 millió EUR
Kölcsön összege:	150 millió EUR
Kölcsön tőkeegyenlege 2022. 12. 31. napján	146,1 millió EUR
Kamat mértéke:	Az egyes kölcsönök kamatlába minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege - 2,5% mértékű kamatfelár; és - az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Törlesztés ütemezése:	naptári negyedév végén
Amortizáció	A Hitel 20 éves amortizációs időszakkal, 80%-os végtörlesztéssel rendelkezik. Ezen túlmenően a Hitelszerződés futamideje alatt további maximum 30 millió EUR szabadfelhasználású hitel lehívására ad lehetőséget bizonyos eredményességi mutatók teljesítése esetén, amely meghaladja a hátralevő futamidő során törlesztendő tőketörlesztéseket a végtörlesztés kivételével.

### 5.5.2. Fedezeti ügyletek

A Kibocsátó a változó kamatozású Hitelszerződést a mindenkori tőkeösszeg 70%-ig lefedezte a 2023. január 1-jétől a Hitel lejáratáig, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra. A fedezeti ügylet egy kamatplafon (ún. CAP) ügylet, mely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. A fedezeti ügylet biztosítéka azonos a Hitelszerződés biztosítékaival.

A Hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a Hitelezők javára, melyek kiterjednek a Kibocsátó, a Magyar Leányvállalat és a Cseh Leányvállalat eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

A Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat tekintetében magyar jog alatti biztosítéki szerződések kerültek megkötésre a piacon szokásos feltételekkel, amelyek alapján

- (i) elzálogosításra került a Kibocsátó Magyar Leányvállalatban fennálló üzletrésze (100%),
- (ii) elzálogosításra és vételi joggal megterhelésre kerültek a Magyar Ingatlanok,
- (iii) elzálogosításra kerültek a Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat ingó vagyontárgyai, jogai és követelései,
- (iv) zálogjoggal, illetve óvadékkal kerültek megterhelésre a Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat bankszámlái,
- (v) óvadékba kerültek a Penta CEE Holding tulajdonában lévő, a Kibocsátó által kibocsátott Meglévő

Törzsrészesvények és Szavazatelsőbbbségi Részesvények, és  
(vi) a Penta Alap, a Penta CEE Holding, a Kibocsátó, és a Magyar Leányvállalat alárendelési, szponzori és tulajdonosi kötelezettségvállalási szerződést kötöttek meg.

A vonatkozó magyar jog alatti biztosítéki szerződések tartalmazzák az érintett eszközök elidegenítésének és megterhelésének korlátozását.

A Cseh Leányvállalatok és eszközeik tekintetében cseh jog alatti biztosítéki szerződések kerültek megkötésre, amelynek keretében zálogjog került megalapításra:

- a Cseh Leányvállalatok bérleti szerződéseiből fakadó követelésekre,
- a Cseh Leányvállalatokban fennálló üzletrészekre,
- a Cseh Leányvállalatok és a Magyar Leányvállalat bankszámla követeléseire,
- a Cseh Ingatlanokra,
- a Cseh Leányvállalatok biztosításból származó követeléseire, és
- a Cseh Leányvállalatok vagyonaára (“*enterprise pledge*”)

Az áramszolgáltatási szerződésekre adott előlegek kiváltására a Kibocsátó a számlavezető bankjával bankgarancia szerződést kötött 2023. szeptember 26. napján 5 millió EUR keretösszegben. A garancia nyújtásához kapcsolódóan a számlavezető bank javára a budaörsi Ingatlan vonatkozásában második ranghelyű zálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került megalapításra.

### **5.5.3. Vételár-visszatartási megállapodások**

Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat, valamint az Eladók a Tranzakcióval összefüggésben a Magyar Ingatlanokra, valamint az Opava-ban, Ostrava-ban és Karlovy Vary-ban található Cseh Ingatlanokra vonatkozó vételár-visszatartásról az alábbiak szerint állapodtak meg. Ezeket az összegeket kizárólag a megállapodott események bekövetkezése esetén köteles Kibocsátó megfizetni Eladók részére.

#### **MAGYAR INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:**

##### **Vételár visszatartás TESCO által használt terület megváltására**

Az Adásvételi Szerződés, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m<sup>2</sup>-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Kibocsátó, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) bármikor visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a Kibocsátó a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO-GLOBAL részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR. A bérleti szerződés ennek megfelelő megszüntetése ugyanakkor nem érinti a TESCO-GLOBAL által fizetett bérleti díj mértékét, aki a bérleményi terület csökkenése ellenére változatlan mértékű bérleti díjtömeget tartozik fizetni a Kibocsátó részére.

A Kibocsátó 2023 júliusáig tájékoztatta a TESCO-GLOBAL-t, hogy a teljes területet vissza kívánja venni az egyes területek eltérő visszavételi időzítésével, ahol a legkésőbb visszavett területekre 12 hónapos határidő vonatkozik, megszüntetve ezzel a teljes területre nézve a TESCO-GLOBAL bérleti szerződését a visszavétel napjával. A területek visszavételét a Kibocsátó azért kezdeményezte, mert előrehaladott tárgyalásokat folytat az adott területekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére potenciális bérlőkkel. A terület-visszavételek alapján a TESCO-GLOBAL 10.366.765 EUR összegű vételár visszatartásra tarthat igényt a területvisszaadások időpontjában.

##### **Vételár visszatartás üres területre**

Az Adásvételi Szerződés összesen 1,432 m<sup>2</sup>-en olyan területet határoz meg, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben a Tranzakció Zárásának Napjától számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbeadásra kerülnek, Kibocsátó köteles a bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a TESCO részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 572.892 EUR.

#### **Forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás**

Az Adásvételi Szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az Adásvételi Szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalomarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételárfizetési megállapodást kötöttek, a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetést.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 22.281 m<sup>2</sup> területen forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlő 2019-ben fizetett forgalomarányos bérleti díja. Az utólagosan fizetendő vételár összege a Tranzakció Zárásának Napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő vételár teljes összege 5.218.269 EUR, amely a 2019-ben a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj 9 % kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

#### **Földterület bérleti szerződésekre előre megfizetett vételár**

Kibocsátó a vételár részeként előzetesen megfizette olyan földterület bérleti szerződések tőkésített értékét, mely földterület bérleti szerződések alapján a bérlemények bérlők részére történő birtokbaadására a Tranzakció Zárásának Napján még nem került sor, és a bérleti díjfizetés még nem kezdődött meg.

Felek megállapodása értelmében, amennyiben az adott földterület bérleti szerződés szerint az adott bérlő nem veszi át a bérelt területet olyan okból, amiért a Kibocsátó nem felelős, és nem fizeti meg az ott előírt első bérleti díjat a Tranzakció Zárásának Napját követő 3 éves időszakon belül, a Kibocsátó jogosulttá válik utólagos vételár-csökkentést követelni az adott földterület bérleti szerződés azon tőkésített értékének megfelelő összegben, amely alapján az adott bérlő nem vette át a bérelt földterületet, és nem fizette meg az első bérleti díjat. Ezen a jogcímen 2.340.879 EUR összeg került előzetesen megfizetésre a TESCO részére az Adásvételi Szerződés alapján.

#### **CSEH INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:**

##### **Vételár visszatartás üres területre**

Az Adásvételi Szerződés összesen 2.281 m<sup>2</sup>-en határozott meg olyan területet, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben – a Tranzakció Zárásának Napjától számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbeadásra kerülnek – a Magyar Leányvállalat köteles bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a Tesco Holdings B. V. részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 912.500 EUR.

##### **Forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás**

Az Adásvételi Szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az adásvételi szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalomarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételár fizetési megállapodást kötöttek a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetést.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 8.272 m<sup>2</sup> területen forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlőnek a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díja.

Az utólagosan fizetendő vételár összege Tranzakció Zárásának Napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő teljes vételár visszatartás összege 1.578.762 EUR, amely a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj 10,20 % mértékű kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

## **Versenyhelyzet**

A Kibocsátó a Tájékoztatóban található, piaci adatokat tartalmazó, illetve a Kibocsátó piacaival, illetve versenyhelyzetével összefüggő részeket nyilvános piaci információk, elsősorban a Központi Statisztikai Hivatal, a Magyar Nemzeti Bank, CBRE, Cushman & Wakefield, Magyar Bevásárlóközpontok Szövetsége honlapjáról, adatbázisából és tanulmányaiból származó információk, továbbá a Kibocsátó saját adatainak és becsléseinek felhasználásával készítette. A vonatkozó információk, adatok pontos forrása az egyes fejezetekben, pontokban kerül hivatkozásra (pl. a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.3 pontja (Legfontosabb piacok, trendek)).

### **5.6. Beruházások**

A Kibocsátó Tranzakció Zárásának Napján megvásárolta a tizennégy Magyar Ingatlant, amelyeken a magyarországi bevásárlóparkok találhatóak, valamint ugyanezen a napon a Magyar Leányvállalata megvásárolta a Cseh Leányvállalatokat, melyek a négy Cseh Ingatlannak a kizárólagos tulajdonosai, amelyeken szintén bevásárlóparkok helyezkednek el. A Tranzakció időpontjában kifizetett teljes vételár körülbelül 240 millió EUR volt. Ezt megelőzően a Kibocsátó nem hajtott végre semmilyen beruházást.

Nincs a Kibocsátónak folyamatban levő olyan lényeges beruházása, amely tekintetében már vállalt biztos elkötelezettséget.

A Kibocsátó a jövőbeli beruházásokat a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.4 pontjában (Stratégia és Célok) bemutatott stratégiája alapján priorizálja.

### **5.7. Vegyes vállalatokra vonatkozó információk**

A Kibocsátó nem rendelkezik részesedéssel vegyes vállalatban vagy vállalkozásban.

### **5.8. A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések**

Az Ingatlanok üzemeltetése során felmerülhetnek környezetvédelmi kérdések, melyek egyrészt a kockázatok között felsorolásra kerültek, másrészt a Kibocsátó fenntarthatósági politikája keretein belül törekvésként megfogalmazásra kerültek. Ezek a környezetvédelmi szempontok azonban az Ingatlanok, mint tárgyi eszközök felhasználását nem érintik.

## **6. SZERVEZETI FELEPÍTÉS**

### **6.1. A Shopper Park Plus Csoport tulajdonosi struktúrája**

A Kibocsátó közvetett többségi tulajdonosa a Penta Alap, amely a Szavazatelsőbbégi Részvényeken keresztül bizonyos kérdésekben a kibocsátást követően is meghatározó befolyással bír a Kibocsátó működésére. A Penta Alapnak több mint száz befektetője van, amelyek közül egyik sem rendelkezik 20%-nál nagyobb részesedéssel.

A Penta Alap zártvégű cégjogi formában működő ingatlanbefektetési alapként alakult 2020 folyamán és 2021. augusztus 3. napján kezdte meg működését. Befektetési politikája alapján a működési időszakában (első 3 év)

ingatlanokat vásárol meg, majd a befektetési időszakok lezárultával azokat eladja, és a tőkét a hozamokkal együtt visszafizeti a befektetőinek. A Penta Alap a befektetési szabályai alapján jogosult nyilvánosan működő részvénytársaság részvényeinek a megszerzésére, illetőleg az ingatlanfókuszú befektetési politikájának közvetett, köztes vállalkozáson keresztül történő megvalósítására.

A Penta Alap által megbízott befektetési alapkezelő az Adventum Alapkezelő.

Az Adventum Alapkezelő 1999-ben alakult, több más alapot is kezelt és kezel. Az Adventum Alapkezelő végső tulajdonosa Bárány Kristóf Péter.

A Penta Fund „General Partner”-je (GP) a GRW Luxembourg S.á.r.l.

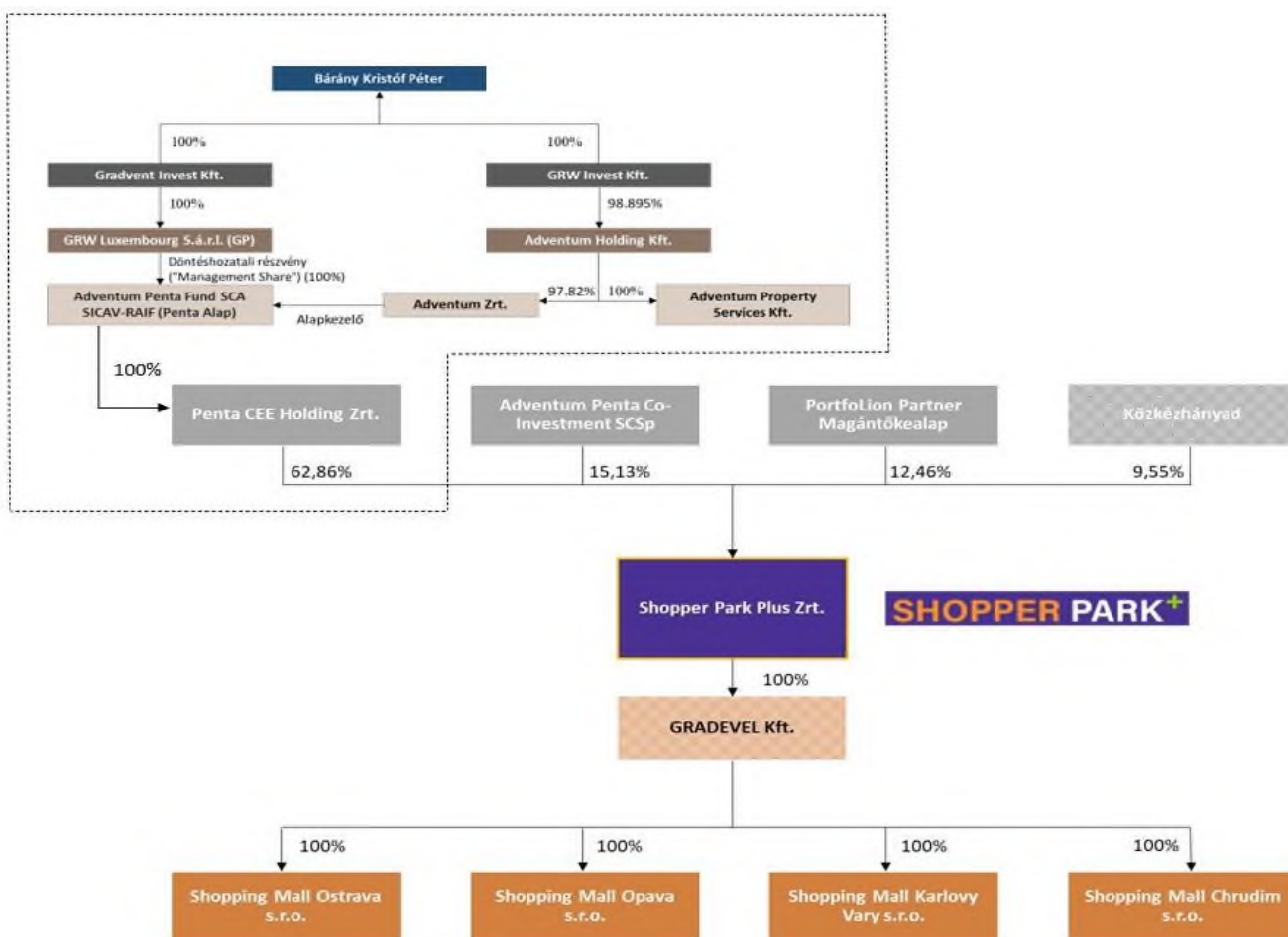
Mivel a GRW Luxembourg S.á.r.l. 100%-os tulajdonosa a Gradvent Invest Kft., amely Bárány Kristóf Péter tulajdonában áll, a Kibocsátó végső többségi tulajdonosának Bárány Kristóf Péter tekinthető.

Továbbá a vagyonkezelési tevékenységet ellátó Vagyonkezelő tényleges tulajdonosa is Bárány Kristóf Péter.

**A Kibocsátó stratégiai és üzleti döntéseinek meghozatala szempontjából a Penta Alap, az Alapkezelő és a Vagyonkezelő a releváns, amely entitások jelen Tájékoztatóban Adventum Csoportként kerülnek hivatkozásra.**

A Kibocsátót a három 5%-os tulajdonrész feletti Főreszvényes tulajdonolja, a Közkészhiányad aránya 9,55% az Új Törzsrészvények kibocsátását megelőzően. A Kibocsátó a Magyar Ingatlanok kizárólagos tulajdonosa. A Kibocsátó leányvállalata a Magyar Leányvállalat, melyben 100%-os tulajdonosi érdekeltséggel rendelkezik, és ezáltal közvetve tulajdonolja a Cseh Leányvállalatokat, melyek a Cseh Ingatlanok kizárólagos tulajdonosai.

A Shopper Park Plus Csoport tulajdonosi szerkezetét és az Adventum Csoporthoz való kapcsolódását az alábbi





ábra szemlélteti:

## 6.2. A leányvállalatok bemutatása

Jelen Tájékoztató keltének napján a Kibocsátó az alábbi gazdasági társaságok tulajdonosa (közvetlenül vagy közvetve):

### Magyar Leányvállalat

#### **GRADEVEL Kft.**

Székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

Bejegyzés szerinti ország: Magyarország

A Kibocsátó tulajdonosi és szavazati jogokban való részesedése: közvetlen 100%

A Kibocsátó leányvállalata, a Cseh Leányvállalatok kizárólagos tulajdonosa.

### Cseh Leányvállalatok

A Cseh Leányvállalatok a Cseh Ingatlanok kizárólagos tulajdonosai az alábbiakban részletezettek szerint.

#### **Shopping Mall Ostrava s.r.o.**

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Bejegyzés szerinti ország: Csehország

A Kibocsátó tulajdonosi és szavazati jogokban való részesedése: közvetett 100%

A Shopping Mall Ostrava (Ostrava, Třebovice ve Slezsku hrsz. 1231/4, 5554, 1231/5, 1231/8, 1231/9, 1231/15, 1231/19, 1231/20, 1231/21, 1231/22, 1231/23, 1234/2, 1234/4, 1234/5, 1234/6, 1236, 1238, 1239/1, 1239/2, 4491) ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

#### **Shopping Mall Opava s.r.o.**

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Bejegyzés szerinti ország: Csehország

A Kibocsátó tulajdonosi és szavazati jogokban való részesedése: közvetett 100%

A Shopping Mall Opava (Opava-předměstí hrsz. 2722/5, 2722/43, 2722/46, 2722/51, 2722/52, 2722/57, 2722/67, 2722/83, 2914, 2722/109, 2722/116, 2722/117) ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

#### **Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.**

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Bejegyzés szerinti ország: Csehország

A Kibocsátó tulajdonosi és szavazati jogokban való részesedése: közvetett 100%

A Shopping Mall Karlovy Vary (Karlovy Vary, Dvory hrsz. 352/5, 352/7, 352/8, 476/2, 493/2, 493/3 370, 493/4, 493/6, 504/8, 504/14, 504/19, 504/23, 504/24, 509/1, 509/7, 509/35, 509/42, 510/6, 549/5, 549/6, 550/4, 551/6, 551/7, 381, 509/42) ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

#### **Shopping Mall Chrudim s.r.o.**

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Bejegyzés szerinti ország: Csehország

A Kibocsátó tulajdonosi és szavazati jogokban való részesedése: közvetett 100%

A Shopping Mall Chrudim (Chrudim, hrsz. 7862, 11, 1834/7, 1834/11, 1834/12, 1834/13, 1834/14, 1834/15, 1834/16, 1834/17) ingatlan kizárólagos tulajdonosa.

## 7. IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK

### 7.1. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők

#### 7.1.1. Igazgatóság

Az Igazgatóság tagjai a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá való alakulásának napjától:

- **Bárány Kristóf Péter**
- **Deim Balázs Sándor**
- **Marton András**
- **Molnár András**
- **Németh Gábor**

Név	Bárány Kristóf Péter
Üzleti elérhetőség	kristof.barany@adventum.eu
Beosztás	Igazgatóság elnöke
Megbízatás időtartama	2021. december 2. napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	<p>Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. (2016-tól) és az Adventum International Ltd. (2018-tól) ingatlan alapkezelésre szakosodott, boutique alapkezelő társaságok tulajdonosa, amelyek 2016-tól kezdődően több száz millió EUR értékben fektettek be a CEE régióban a menedzsment kiemelkedő régiós tapasztalatára és szerteágazó kapcsolati hálójára építve. Alapjain keresztül az Adventum Csoport immár 1 milliárd euró értékű, 700 000 négyzetméternyi kereskedelmi ingatlant birtokol és kezel a legfőbb kelet-közép európai országokban.</p> <p>15 éves ingatlanpiaci és kockázati tőke tapasztalattal rendelkezik. Amellett, hogy tapasztalt Venture Capital szakember, kiemelkedő strukturálási és finanszírozási szakértelemmel bír. Jelenleg elsősorban ingatlanpiaci befektetésekre koncentrál, amely piacon kivételes akvizíciós, menedzsment és exit tapasztalatok jellemzik Magyarországon és a CEE régióban egyaránt.</p> <p>2004-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2009-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder designációt.</p>
Felsőfokú végzettség(ek)	<ul style="list-style-type: none"><li>- okleveles közgazdász, Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem, 2004</li><li>- CFA Charterholder, CFA Institute, 2009</li></ul>
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató, 2023.07.31.-jelenleg</li><li>- Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató-helyettes, 2017.01.03-2023.07.31.</li><li>- Adventum International Ltd. (Málta), director, 2018.10.05- jelenleg</li></ul>

tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealapkezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)			
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Az érintett személy 0,1% alatti közvetett részesedéssel rendelkezik, és a részvényekhez nem kapcsolódnak opciók.		
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.		
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató-helyettes 2017.01.03 – 2023.07.31. Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., vezérigazgató 2023.07.31. - jelenleg Adventum International Ltd, director 2019.03.08 - jelenleg		
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító	Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt	egyéb (vezető tisztségviselő) vezérigazgató	2017.01.03.-2023.07.31. 2023.07.31-jelenleg
	Adventum Holding Kft.	ügyvezető	2021.09.28.-jelenleg
	Adventum International Ltd.	vezető tisztségviselő	2018.10.05-jelenleg

és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	Adventum Property Services Kft.	ügyvezető	2021.10.05.-jelenleg
	Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c	vezető tisztviselő	2019.02.20-jelenleg
	AFP Private Equity Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.07.20.- jelenleg
	Budaörs Office Park Kft.	ügyvezető	2018.01.31.- jelenleg
	Centerus Sp. Z o.o	vezető tisztviselő	2022.02.01-jelenleg
	CKH Invest Kft.	ügyvezető	2016.11.07.-2018-11.06.
	CO Development Sp. Z o.o	vezető tisztviselő	2019.07.04-jelenleg
	Első Közép Európai Hardver Akcelerátor Kft.	tag	2018.08.01.-jelenleg
	GGTR Kft.	ügyvezető	2022.07.07.-jelenleg
	GRADEVEL Kft.	ügyvezető	2021.12.02.-jelenleg
	Shopper Park Plus Zrt.	igazgatósági tag	2019.07.09.-jelenleg
	Gradvent Invest Kft.	ügyvezető tag	2020.10.28.-jelenleg 2020.10.28.-jelenleg
	GRT Plaza Invest Zrt.	vezérigazgató	2019.10.02.-jelenleg
	GRW International Ltd.	vezető tisztviselő tag	2019.02.06-jelenleg
	GRW Invest Kft.	ügyvezető tag	2013.07.31.-jelenleg 2013.07.31.-jelenleg
	Hermes Invest Kft.	ügyvezető	2021.03.10.-jelenleg
	InfoInvest Property Kft.	ügyvezető	2019.02.15.-jelenleg
	KEQI Kft.	ügyvezető	2019.08.13.-jelenleg
	KOMAL Invest Kft.	ügyvezető	2020.12.10.-jelenleg
	KÖKI EAST END Zrt.	igazgatósági tag	2019.11.15. - 2021.09.30.
	MALOM LOFT Építőipari Kft.	ügyvezető	2016.03.17. -2018.12.19.
	MARTIG Kft.	ügyvezető	2013.11.29.- jelenleg
	Marynarska One Sp. Z.o.o	vezető tisztviselő	2022.02.01-jelenleg
	MB Office Park Sp. z.o.o,	vezető tisztviselő	2021.07.28-jelenleg
	Minnow Invest Kft.	ügyvezető	2013.03.21. – jelenleg
	NGY Propertiers Investment SRL	vezető tisztviselő	2021.07.28-jelenleg
	Olimp Investment Sp. z.o.o	vezető tisztviselő	2021.07.21-jelenleg
	Olimp Management Sp. Z o.o.	vezető tisztviselő	2021.08.27-jelenleg
	PCRK Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.04.09. – jelenleg
	Penta CEE Holding Zrt.	igazgatósági tag	2021.05.28. – jelenleg
	PENTA CEE Solo Kft.	ügyvezető	2022.05.30.- jelenleg
	QUARPOL Kft.	ügyvezető	2022.02.17. - jelenleg
REN Plaza Sp. Z o.o.	vezető	2019.07.10-jelenleg	

		tisztségviselő	
	TOPBÜRO Kft.	ügyvezető	2022.08.30. – jelenleg
	Tophill Investments Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2020.02.17-jelenleg
	V188 Iroda Kft.	ügyvezető	2021.07.12. -jelenleg
	WCC Budakalász Kft. "v. a."	ügyvezető	2017.06.29.-2020.09.02.
	WR Office Sp. Z. o.o.	vezető tisztségviselő	2022.12.19-jelenleg
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.		
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.		
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.		
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.		
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.		

<p>szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p>	
---	--

Név	<b>Deim Balázs Sándor</b>
Üzleti elérhetőség	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., +3612669441, balazs.deim@adventum.hu
Beosztás	Igazgatósági tag
Megbízás időtartama	a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá alakulásának napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	<p>2002-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetemen komparatív gazdaságpolitika szakirányon, majd 2005-ben másoddiplomát szerzett a Pázmány Péter Katolikus Jogi és Politológiai Egyetemen jogi szakközgazdász szakon. Tőzsdei szakvizsgával és ingatlan értékbecslői szakvizsgával rendelkezik.</p> <p>2004-2006 között a Carion Befektetési Alapkezelő Zrt. portfolió menedzsere, illetve igazgatósági tagja volt. 2006. augusztus 1.-el csatlakozott az Adventum Alapkezelőhöz, ahol is 2007. március 1.-től 2023. július 31-ig töltötte be a vezérigazgatói pozíciót. Magyarul, angolul és németül beszél.</p>

Felsőfokú végzettség(ek)	Budapesti Corvinus Egyetem - közgazdász Pázmány Péter Katolikus Egyetem - jogi szakokleveles közgazdász
Vezetői gyakorlat és annak időtartama:  (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealapkezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	Carion Befektetési Alapkezelő Zrt. - igazgatósági tag (2006.02.17 – 2006.06.30)  Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. – vezérigazgató (2007.03.01 – 2023.07.31.)
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem.
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.

megszűnésekor juttatásokat írnak elő																		
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.- vezérigazgató (2007.03.01 – 2023.07.31.)																	
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	<p>A fenti, Vezetői gyakorlat és annak időtartama sorban megjelöltekén túl:</p> <table border="1"> <tr> <td>Budaörs Office Park Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2018.01.31 – 2023.06.22.</td> </tr> <tr> <td>InfoInvest Property Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2022.07.07 – 2023.07.12.</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">NTD – Hungary Kft.</td> <td>többségi tulajdonos</td> <td>2006.09.25 - jelenleg</td> </tr> <tr> <td>ügyvezető</td> <td>2015.10.08-jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Phontier Kereskedelmi Kft.</td> <td>100%-os tulajdonos, ügyvezető</td> <td>2013.11.21 -jelenleg</td> </tr> <tr> <td>W-TAX 2000 Kft.</td> <td>kisebbségi tulajdonos</td> <td>2019.12.19 -jelenleg</td> </tr> </table>	Budaörs Office Park Kft.	ügyvezető	2018.01.31 – 2023.06.22.	InfoInvest Property Kft.	ügyvezető	2022.07.07 – 2023.07.12.	NTD – Hungary Kft.	többségi tulajdonos	2006.09.25 - jelenleg	ügyvezető	2015.10.08-jelenleg	Phontier Kereskedelmi Kft.	100%-os tulajdonos, ügyvezető	2013.11.21 -jelenleg	W-TAX 2000 Kft.	kisebbségi tulajdonos	2019.12.19 -jelenleg
Budaörs Office Park Kft.	ügyvezető	2018.01.31 – 2023.06.22.																
InfoInvest Property Kft.	ügyvezető	2022.07.07 – 2023.07.12.																
NTD – Hungary Kft.	többségi tulajdonos	2006.09.25 - jelenleg																
	ügyvezető	2015.10.08-jelenleg																
Phontier Kereskedelmi Kft.	100%-os tulajdonos, ügyvezető	2013.11.21 -jelenleg																
W-TAX 2000 Kft.	kisebbségi tulajdonos	2019.12.19 -jelenleg																
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.																	
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.																	
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.																	



öt évre vonatkozóan;	
Minden olyan csőd eljárás, csőd gondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.

betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.	
--	--

Név	<b>Marton András</b>
Üzleti elérhetőség	andras.marton@adventum.eu, +36 20-406-9773
Beosztás	Igazgatósági tag
Megbízás időtartama	2021. december 1. napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	16 éves közép-kelet-európai ingatlanpiaci tapasztalattal rendelkezik, melyet szabályozott nemzetközi alapkezelőknél és tőzsdei ingatlantársaságoknál (GLL Real Estate, CBRE Global Investors, CPI Property Group) szerzett. Tranzakciós vezetőként, majd lengyel és interim magyarországi vezetőként dolgozott. A felügyelete alatt több mint 30, összességében 1 milliárd eurót meghaladó ingatlan adásvétel került lebonyolításra a régióban. 2007-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazdász diplomát, majd 2012-ben a CFA Institute-nál CFA Charterholder szakképesítést. Az Adventum csoporthoz 2018-ban csatlakozott, mint régiós tranzakciós és üzletfejlesztési partner.
Felsőfokú végzettség(ek)	Budapesti Corvinus Egyetem (Vállalati Pénzügy szakirány) HEC Paris (International Management szakirány) Chartered Financial Analyst (CFA)
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési	Adventum International Ltd. Alternative Investment Fund Manager, MFSA által felügyelt Director 2019.03 - jelenleg  Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF, Alternative Investment Fund Director of representing General Partner 2020.11 - jelenleg  Adventum Penta Co-Invest SCSp Alternative Investment Fund

vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealapkezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	Director of representing General Partner 2022.05 - jelenleg		
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem .		
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.		
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	Az érintett személy Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységei a következő sorban kerültek meghatározásra		
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e	Adventum International Ltd.	vezető tisztségviselő	2019.03.08-jelenleg
	Tophill Investments Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2020.02.17-jelenleg
	Centerus Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2021.10.28-jelenleg
	REN Plaza Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2021.07.10-jelenleg
	CO Development Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2019.07.04-jelenleg
	NGY Propertiers Investment SRL	vezető tisztségviselő	2021.07.28-jelenleg
	Marynarska One Sp. Z.o.o.	vezető tisztségviselő	2021.10.28-jelenleg

a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	MB Office Park Sp. z.o.o	vezető tisztségviselő	2021.07.28-jelenleg
	Olimp Investment Sp. z.o.o	vezető tisztségviselő	2021.07.21-jelenleg
	Olimp Management Sp. Z o.o.	vezető tisztségviselő	2021.08.27-jelenleg
	WR Office Sp. Z. o.o.	vezető tisztségviselő	2022.12.19-jelenleg
	Hermes Invest Kft.	ügyvezető	2021.03.10- jelenleg
	KOMAL Invest Kft.	ügyvezető	2020.12.10- jelenleg
	KEQI Kft.	ügyvezető	2019.08.13- jelenleg
	PCRK Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.03.16-jelenleg
	Penta CEE Holding Zrt.	igazgatósági tag	2021.05.20- jelenleg
	GRADEVEL Kft.	ügyvezető	2021.12.02-jelenleg
	QUARPOL Kft.	ügyvezető	2022.02.08-jelenleg
	Penta CEE Solo Kft.	ügyvezető	2022.05.23-jelenleg
	GRW International Ltd.	Igazgatósági tagság és kisebbségi részesedés	2020.11.11- jelenleg
	Catalyst Befektetéskezelő és Szolgáltató Bt.	Igazgatósági tagság és többségi befolyás	2010.10.20- jelenleg
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.		
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.		
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.		
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan,	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.		

amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.

<b>Név</b>	<b>Molnár András</b>
Üzleti elérhetőség	+36302341175
Beosztás	Igazgatósági tag
Megbízás időtartama	2022. május 23. napjától kezdődő határozatlan időtartam

Szakmai önéletrajz	<p>2010 - jelenleg</p> <p>PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., Budapest vezérigazgató</p> <p>2010-től befektetési igazgatójaként, 2013-tól vezérigazgató-helyetteseként, majd 2014-től vezérigazgatóként folyamatos munkaviszonyban van az alapkezelővel. Részt vesz a társaság által kezelt és magántőke alapok befektetési stratégiájának kialakításában, illetve operatív szinten felel azért, hogy az alapkezelő jelenleg 25 fős csapata a portfólió cégekkel minden esetben intenzív, értékteremtő közös szakmai munkát végezzen. Az alapkezelő jelenleg 381 millió eurót kezel, aktív befektetéseinek száma 28. Tranzakciós méretek 0,5 és 20 millió euró között vannak. Az alapkezelő részvényese az OTP Bank Nyrt.</p> <p>2010 - 2014</p> <p>Day One Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., Budapest Alapító részvényes, igazgatósági tag</p> <p>A Day One Capital Magyarország első magántulajdonban lévő, intézményi formában működő magvető tőkebefektető alapkezelője. 2010-ben részt vett a Day One Capital megalapításában és első alapjának felállításában. Igazgatósági tagként felelt az operatív elemző csapat munkájának vezetéséért, illetve részt vett a Day One Capital által meghozott befektetési döntések meghozatalában.</p> <p>2007 - 2009</p> <p>McLean Capital LLC, Észak-Virginia, Egyesült Államok befektetési igazgató</p> <p>A McLean Capital LLC egy amerikai kockázati tőke befektető társaság az Észak Virginiában található technológiai központban. Célkitűzése olyan áttörő jellegű innovációk finanszírozása, vagy multinacionális környezetből kiszakadó üzleti vállalkozások terveinek finanszírozása, melyeknek banki vagy egyéb klasszikus tőkefinanszírozásra, a magas kockázat miatt nincs lehetőségük. Kiemelt iparági fókusz az információ-technológiai szolgáltatások.</p> <p>2003 - 2006</p> <p>KÜRT Információbiztonsági és Adatmentő Zrt., Budapest igazgató</p> <p>2003-tól tanácsadó, majd 2006-tól igazgató. Feladata volt a befektetési lehetőségek felkutatása, elemzése és tanácsadói támogatása az informatikai szektorban. Az informatikai biztonság területén ismert KÜRT Zrt. befektetési tranzakcióinak menedzselése Ausztriában, Németországban, Egyesült Arab Emírátsokban, majd vezérigazgatói beosztásban vezette a KÜRT Egyesült Államokban alapított vegyesvállalatát.</p> <p>2001 - 2002</p>
--------------------	---

	Magyar Nemzeti Bank, Budapest  elemző  Feladata a Magyar Nemzeti Bank üzleti folyamatainak elemzése és újratervezése (BPR - business process reengineering) volt.
Felsőfokú végzettség(ek)	2005 - 2006 Master of Science fokozat CEU Business School, Budapest  1997 - 2001 Bachelor fokozat (pénzügy és közgazdaságtan) Yeshiva University - Sy Syms School of Business, New York, Egyesült Államok
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	PortfoLion Zrt. vezérigazgató (2014.10.01 – jelenleg) Day One Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – alapító részvényes, igazgatósági tag (2010.09.20 – 2014.09.30.) McLean Capital LLC, Észak-Virginia, Egyesült Államok – Befektetési igazgató (2007 – 2009) KÜRT Információbiztonsági és Adatmentő Zrt. – igazgató (2003 – 2006)
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.

ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekort juttatásokat írnak elő																																																																
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	PortfoLion Zrt. vezérigazgató – 2014.10.01 - jelenleg																																																															
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	<table border="1"> <tr> <td>AppCellTech Kft.</td> <td>felügyelőbizottság tagja</td> <td>2018.10.25 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Cursor Insight Ltd.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2021. 02. 01. - jelenleg</td> </tr> <tr> <td>NORB Digital Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2022.09.21 -jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Nagisz Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2020.10.21 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>AFP Private Equity Invest Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2021.07.20 -jelenleg</td> </tr> <tr> <td>SEH-Partner Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2022.02.25 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>ZA- Invest Béta Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2022.11.10 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>StringBike Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2018.03.20 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>PortfoLion Zrt.</td> <td>vezérigazgató</td> <td>2014.10.01 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>PortfoLion Digital Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2017.01.16 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>OTP Ecosystem Kft.</td> <td>felügyelőbizottság tagja</td> <td>2019.12.04 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>ShiwaForce Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2018.10.12 – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>PRMA Invest Kft.</td> <td>ügyvezető (együttes képviseleti joggal)</td> <td>2020.08.04–jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Oncompass Medicine Zrt.</td> <td>igazgatóság elnöke</td> <td>2020.08.07 – 2022.06.07.</td> </tr> <tr> <td>Graboplast Padlógyártó Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2016.03.01 – 2022.05.31.</td> </tr> <tr> <td>Banzai Cloud Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2020.02.28 – 2022.11.17.</td> </tr> <tr> <td>3G Multimédia Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2012.07.25 – 2018.10.24.</td> </tr> <tr> <td>Leonar3Do International Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2013.12.03 – 2018.06.01.</td> </tr> <tr> <td>ZA Invest Szalók Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2020.02.06 – 2021.09.30.</td> </tr> <tr> <td>Hage Zrt.</td> <td>igazgatósági tag</td> <td>2020.10.21 – 2022.06.30.</td> </tr> <tr> <td>Adventum International Ltd.</td> <td></td> <td>2019.02.20-jelenleg</td> </tr> </table>	AppCellTech Kft.	felügyelőbizottság tagja	2018.10.25 – jelenleg	Cursor Insight Ltd.	igazgatósági tag	2021. 02. 01. - jelenleg	NORB Digital Kft.	ügyvezető	2022.09.21 -jelenleg	Nagisz Zrt.	igazgatósági tag	2020.10.21 – jelenleg	AFP Private Equity Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.07.20 -jelenleg	SEH-Partner Kft.	ügyvezető	2022.02.25 – jelenleg	ZA- Invest Béta Kft.	ügyvezető	2022.11.10 – jelenleg	StringBike Kft.	ügyvezető	2018.03.20 – jelenleg	PortfoLion Zrt.	vezérigazgató	2014.10.01 – jelenleg	PortfoLion Digital Kft.	ügyvezető	2017.01.16 – jelenleg	OTP Ecosystem Kft.	felügyelőbizottság tagja	2019.12.04 – jelenleg	ShiwaForce Zrt.	igazgatósági tag	2018.10.12 – jelenleg	PRMA Invest Kft.	ügyvezető (együttes képviseleti joggal)	2020.08.04–jelenleg	Oncompass Medicine Zrt.	igazgatóság elnöke	2020.08.07 – 2022.06.07.	Graboplast Padlógyártó Zrt.	igazgatósági tag	2016.03.01 – 2022.05.31.	Banzai Cloud Zrt.	igazgatósági tag	2020.02.28 – 2022.11.17.	3G Multimédia Kft.	ügyvezető	2012.07.25 – 2018.10.24.	Leonar3Do International Zrt.	igazgatósági tag	2013.12.03 – 2018.06.01.	ZA Invest Szalók Kft.	ügyvezető	2020.02.06 – 2021.09.30.	Hage Zrt.	igazgatósági tag	2020.10.21 – 2022.06.30.	Adventum International Ltd.		2019.02.20-jelenleg
AppCellTech Kft.	felügyelőbizottság tagja	2018.10.25 – jelenleg																																																														
Cursor Insight Ltd.	igazgatósági tag	2021. 02. 01. - jelenleg																																																														
NORB Digital Kft.	ügyvezető	2022.09.21 -jelenleg																																																														
Nagisz Zrt.	igazgatósági tag	2020.10.21 – jelenleg																																																														
AFP Private Equity Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.07.20 -jelenleg																																																														
SEH-Partner Kft.	ügyvezető	2022.02.25 – jelenleg																																																														
ZA- Invest Béta Kft.	ügyvezető	2022.11.10 – jelenleg																																																														
StringBike Kft.	ügyvezető	2018.03.20 – jelenleg																																																														
PortfoLion Zrt.	vezérigazgató	2014.10.01 – jelenleg																																																														
PortfoLion Digital Kft.	ügyvezető	2017.01.16 – jelenleg																																																														
OTP Ecosystem Kft.	felügyelőbizottság tagja	2019.12.04 – jelenleg																																																														
ShiwaForce Zrt.	igazgatósági tag	2018.10.12 – jelenleg																																																														
PRMA Invest Kft.	ügyvezető (együttes képviseleti joggal)	2020.08.04–jelenleg																																																														
Oncompass Medicine Zrt.	igazgatóság elnöke	2020.08.07 – 2022.06.07.																																																														
Graboplast Padlógyártó Zrt.	igazgatósági tag	2016.03.01 – 2022.05.31.																																																														
Banzai Cloud Zrt.	igazgatósági tag	2020.02.28 – 2022.11.17.																																																														
3G Multimédia Kft.	ügyvezető	2012.07.25 – 2018.10.24.																																																														
Leonar3Do International Zrt.	igazgatósági tag	2013.12.03 – 2018.06.01.																																																														
ZA Invest Szalók Kft.	ügyvezető	2020.02.06 – 2021.09.30.																																																														
Hage Zrt.	igazgatósági tag	2020.10.21 – 2022.06.30.																																																														
Adventum International Ltd.		2019.02.20-jelenleg																																																														



Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.

<p>ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p>	
--	--

Név	<b>Németh Gábor</b>
Üzleti elérhetőség	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1., +36209552854, <a href="mailto:gabor.nemeth@adventum.eu">gabor.nemeth@adventum.eu</a>
Beosztás	Igazgatósági tag
Megbízás időtartama	2021. december 2. napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	<p>28 éves pénzügyi szakmai és több, mint 20 éves felsővezetői tapasztalattal rendelkezik Magyarországon és Közép-Európa országaiban. Jelentős pénzügyi tanácsadási és befektetői tapasztalatokat szerzett az Eurocorp, a Westdeutsche Landesbank, a KPMG és a Cashline-csoport kötelékében.</p> <p>Okleveles közgazdász diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte 1995-ben, melyet MBA végzettség követett ugyanitt 2004-ben.</p> <p>Pénzügyi területen elsősorban különböző magyar és nemzetközi cégeknek végzett kivásárlások, üzletértékelések, finanszírozási és stratégia tervezési megbízások során szerzett gyakorlatot.</p>

<p>Felsőfokú végzettség(ek)</p>	<p>Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Master of Business Administration (MBA) (2001 – 2004)</p> <p>Wokefield Park Training Centre, Reading, UK M&amp;A Seminar · (2002 – 2002)</p> <p>Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Master of Science (MSc), Pénzügy főszakirány Transz- és Multinacionális Társaságok Üzletpolitikája mellékszakirány (1990 – 1995)</p>
<p>Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)</p>	<p>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. – vezérigazgató-helyettes (2012 – 2016) JBB Invest Ingatlankezelő Kft. – ügyvezető igazgató (2008.03.18 – 2013.07.26.) M-Intermodális Ingatlankezelő- és Befektető Zrt. (2008 – 2010) Adventum QUARTUM Central Europe SICAV p.l.c. – igazgatósági tag (2022.10.10 – jelenleg) Bouygues E&amp;S Hungary Zrt. – igazgatósági tag (később Sigma Hungary Zrt.) (2013.12.18 – 2015.10.02.) Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – igazgatósági tag (2013.08.23 – 2019.04.01.) Cashline Értékpapír Zrt. – vezérigazgató-helyettes (2005 – 2019)</p>
<p>A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók</p>	<p>Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem</p>
<p>A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony</p>	<p>Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.</p>

<p>megszűnésekor juttatásokat írnak elő</p>									
<p>Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)</p>	<p>WR Office Sp. z.o.o - ügyvezető igazgató (2022.12.19 -jelenleg)</p> <p>Quarpol Kft. – ügyvezető (2022.02.08 -jelenleg)</p> <p>Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c. – igazgatósági tag (2022.10.03 -jelenleg)</p> <p>NGY Propertiers SRL – ügyvezető igazgató (2021.07.28 - jelenleg)</p> <p>GRW International (Malta) Ltd. – ügyvezető igazgató (2020.11.13 -jelenleg)</p> <p>Gradevel Kft. – ügyvezető (2021.12.02 - jelenleg)</p> <p>PCRK Invest Zrt. – igazgatósági tag (2021.03.16 -jelenleg)</p> <p>Penta CEE Holding Zrt. – igazgatósági tag (2021.05.20 - jelenleg)</p> <p>Penta CEE Solo Kft. – ügyvezető (2022.05.23 -jelenleg)</p> <p>Hermes Invest Kft. – ügyvezető (2021.03.10 -jelenleg)</p> <p>GRW Luxembourg S.à r.l. – az igazgatóság elnöke (2020.11.24 - jelenleg)</p> <p>Tophill Investments Polska Sp. z.o.o. – ügyvezető igazgató (2020.02.17 - jelenleg)</p> <p>KOMAL Invest Kft. – ügyvezető (2020.12.16 -jelenleg)</p> <p>Adventum International Ltd. - Senior Portfolio Manager, Head of Operations (Malta) (2019.06.01 - jelenleg)</p> <p>KEQI Kft. – ügyvezető (2019.10.03 -jelenleg)</p> <p>Ren Plaza Sp. z o.o. – ügyvezető igazgató (2019.07.10 - jelenleg)</p> <p>CO Development Sp. z o.o. – ügyvezető igazgató (2019.07.04 -jelenleg)</p> <p>Centerus Sp. z o.o. - ügyvezető igazgató (2021.10.28 -jelenleg)</p>								
<p>Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt,</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="427 1892 715 1937">WR Office Sp. z.o.o</td> <td data-bbox="722 1892 1002 1937">ügyvezető igazgató</td> <td data-bbox="1010 1892 1289 1937">2022.12.19 -jelenleg</td> </tr> <tr> <td data-bbox="427 1937 715 1982">Quarpol Kft.</td> <td data-bbox="722 1937 1002 1982">Ügyvezető Igazgató</td> <td data-bbox="1010 1937 1289 1982">2022.02.08 -jelenleg</td> </tr> </table>			WR Office Sp. z.o.o	ügyvezető igazgató	2022.12.19 -jelenleg	Quarpol Kft.	Ügyvezető Igazgató	2022.02.08 -jelenleg
WR Office Sp. z.o.o	ügyvezető igazgató	2022.12.19 -jelenleg							
Quarpol Kft.	Ügyvezető Igazgató	2022.02.08 -jelenleg							

<p>illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben</p>	Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	igazgatósági tag	2022.10.10 -jelenleg
	NGY Propertiers SRL	ügyvezető igazgató	2021.07.28 -jelenleg
	GRW International (Malta) Ltd.	ügyvezető igazgató	2020.11.13 -jelenleg
	Gradevel Kft.	ügyvezető	2021.12.02 -jelenleg
	PCRK Invest Zrt.	igazgatósági tag	2021.03.16 -jelenleg
	Penta CEE Holding Zrt.	igazgatósági tag	2021.05.20 -jelenleg
	Penta CEE Solo Kft.	ügyvezető	2022.05.23 - jelenleg
	Hermes Invest Kft.	ügyvezető	2021.03.10 -jelenleg
	GRW Luxembourg S.à r.l.	az igazgatóság elnöke	2020.11.24 -jelenleg
	Tophill Investments Polska Sp. z.o.o.	ügyvezető igazgató	2020.02.17 – jelenleg
	KOMAL Invest Kft.	ügyvezető	2020.12.16 - jelenleg
	Adventum International Ltd.	Senior Portfolio Manager, Head of Operations (Malta)	2019.06.01 - jelenleg
	KEQI Kft.	ügyvezető	2019.10.03 -jelenleg
	KÖKI EAST END Befektetési Zrt.	igazgatósági tag	2019.11.18 – 2021.09.30.
	Ren Plaza Sp. z o.o.	ügyvezető igazgató	2019.07.10 -jelenleg
	CO Development Sp. z o.o.	ügyvezető igazgató	2019.07.04 -jelenleg
	Centerus Sp. z o.o.	ügyvezető igazgató	2021.10.28 -jelenleg
	Geo Kavics Bányászati Kft.	ügyvezető	2018.05.28 – 2019.03.22.
	Cashline Befektetési Holding Zrt.	igazgatósági tag	2010.12.15 – 2019.02.01.
	Agrobaracs Mezőgazdasági Zrt.	igazgatósági tag	2008.01.30 – 2019.03.01.
	Paksi Dunamenti Mezőgazdasági Zrt.	igazgatósági tag	2011.03.08 – 2019.02.01.
	Valiosa Befektetési Holding Zrt.	igazgatósági tag	2011.02.09 – 2019.02.01.
	Valor Capital Kockázati Tőkealapkezelő Zrt.	igazgatósági tag	2013.08.23 – 2019.04.01
	Dunavecsei Mezőgazdasági Zrt.	igazgatóság tagja	2013.07.31 – 2019.05.24.
Gerjeni Agrár Zrt.	igazgatóság tagja	2012.10.31 – 2019.02.05.	
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel,	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.		

illette a Kibocsátó részvényeseivel	
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.
Amennyiben a személyt család bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.

bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.	
---	--

### 7.1.2. Felügyelőbizottság és Auditbizottság

Az alábbi személyek a Felügyelőbizottság és Auditbizottság tagjai a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá való alakulásának napjától:

- **dr. Berecz József**
- **Makra Sándor**
- **dr. Szűcs Gergely**

Név	<b>dr. Berecz József</b>
Üzleti elérhetőség	berecz.jozsef55@gmail.com
Beosztás	A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagja
Megbízás időtartama	a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	Mérnök, közgazdász, az MTA Tudományos Továbbképzési ösztöndíjasa, Műszaki Tudományok kandidátusa. Pályafutását kutató mérnökként kezdte, majd fokozatosan váltott át gazdasági területre. 2010-2014 között a DBH Investment Zrt. ügyvezető igazgatója volt, ahol korai fázisú kockázati tőkebefektetésekkel foglalkozott. 2014-2020 között a Széchenyi Tőkealapkezelő Zrt. senior vagyongazdálkodási menedzsere, ahol a feladatai közé tartozott többek között a portfólió társaságok folyamatos monitorozása, exit stratégiák kidolgozása, tanácsadói feladatok ellátása. 2005-2020 között az Óbudai Egyetem Keleti Károly gazdasági karának docense, majd 2020. szeptembertől óraadója. 2020. szeptemberétől önálló tanácsadóként dolgozik.
Felsőfokú végzettség(ek)	Miskolci Műszaki Egyetem, Kohómérnöki kar, metallurgus szak, 1974-1979, Egyetemi diploma  MTA Tudományos Továbbképzési Ösztöndíjas, 1984-1987, a Műszaki Tudományok Kandidátusa oklevél és az Egyetemi Doktori oklevél megszerzése, 1989  Nemzetközi Bankárképző Központ, Befektetés elemző képzés (EFFAS),

	1995-1996	BGF PSZF – Université X. Paris Nanterre Nemzetközi Kis- és Középvállalkozási szakértő 2003-2005
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	2014 – 2020	Széchenyi Tőkealap-kezelő Zrt. – senior vagyonkezelési menedzser A portfólió társaságokkal való együttműködés, folyamatos monitoring feladatok ellátása
	2010 - 2014	DBH Investment Zrt – ügyvezető igazgató Start up – korai fázisú kockázati tőkebefektetési lehetőségek feltárása, értékelése és megvalósítása, portfólió cégek menedzsmentjének támogatása.
	1998 – 2000	Hungarian Innovative Technologies Fund, helyettes ügyvezető igazgató Hightech innovációs befektetési lehetőségek feltárása, innovációs befektetések megvalósítása, portfólió társaságokkal való együttműködés.
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem	
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.	
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó	Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság – felügyelőbizottsági tag, jelenleg is 2021.05.03- B&K Ratio Kft. – ügyvezető, jelenleg is 2019.08.31-	



szempontjából lényeges)																																								
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	<table border="1"> <tr> <td>B&amp;K Ratio Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2002.06.30- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.</td> <td>FB tagság</td> <td>2021.05.02- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Euro-Unior Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2016.11.28-2017.03.01.</td> </tr> <tr> <td>ARGUS Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2015.01.05-2017.03.13.</td> </tr> <tr> <td>Pan-Generum Kft. "f.a."</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2015.01.05-2019.09.02.</td> </tr> <tr> <td>Pannon Tools Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2016.08.29-2021.01.13.</td> </tr> <tr> <td>CooProdukt Kft. "kt.a."</td> <td>FB tagság</td> <td>2015.06.18-jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Control Labor Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2019.01.31-2020.12.22.</td> </tr> <tr> <td>Green Fox Academy Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2018.07.19-2020.03.20.</td> </tr> <tr> <td>Batthyány Tőkealapkezelő Zrt.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2020.12.01-2022.12.01.</td> </tr> <tr> <td>DAY MED Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2015.12.17-2018.07.31.</td> </tr> <tr> <td>SZILVIO Kft.</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pinka 2003 Kft</td> <td>FB tagság megszűnt</td> <td>2019.10.31-2021.09.17.</td> </tr> </table>	B&K Ratio Kft.	ügyvezető	2002.06.30- jelenleg	Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.	FB tagság	2021.05.02- jelenleg	Euro-Unior Kft.	FB tagság megszűnt	2016.11.28-2017.03.01.	ARGUS Kft.	FB tagság megszűnt	2015.01.05-2017.03.13.	Pan-Generum Kft. "f.a."	FB tagság megszűnt	2015.01.05-2019.09.02.	Pannon Tools Kft.	FB tagság megszűnt	2016.08.29-2021.01.13.	CooProdukt Kft. "kt.a."	FB tagság	2015.06.18-jelenleg	Control Labor Kft.	FB tagság megszűnt	2019.01.31-2020.12.22.	Green Fox Academy Kft.	FB tagság megszűnt	2018.07.19-2020.03.20.	Batthyány Tőkealapkezelő Zrt.	FB tagság megszűnt	2020.12.01-2022.12.01.	DAY MED Kft.	FB tagság megszűnt	2015.12.17-2018.07.31.	SZILVIO Kft.	FB tagság megszűnt		Pinka 2003 Kft	FB tagság megszűnt	2019.10.31-2021.09.17.
B&K Ratio Kft.	ügyvezető	2002.06.30- jelenleg																																						
Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.	FB tagság	2021.05.02- jelenleg																																						
Euro-Unior Kft.	FB tagság megszűnt	2016.11.28-2017.03.01.																																						
ARGUS Kft.	FB tagság megszűnt	2015.01.05-2017.03.13.																																						
Pan-Generum Kft. "f.a."	FB tagság megszűnt	2015.01.05-2019.09.02.																																						
Pannon Tools Kft.	FB tagság megszűnt	2016.08.29-2021.01.13.																																						
CooProdukt Kft. "kt.a."	FB tagság	2015.06.18-jelenleg																																						
Control Labor Kft.	FB tagság megszűnt	2019.01.31-2020.12.22.																																						
Green Fox Academy Kft.	FB tagság megszűnt	2018.07.19-2020.03.20.																																						
Batthyány Tőkealapkezelő Zrt.	FB tagság megszűnt	2020.12.01-2022.12.01.																																						
DAY MED Kft.	FB tagság megszűnt	2015.12.17-2018.07.31.																																						
SZILVIO Kft.	FB tagság megszűnt																																							
Pinka 2003 Kft	FB tagság megszűnt	2019.10.31-2021.09.17.																																						
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.																																							
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.																																							
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.																																							
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság,	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.																																							

<p>felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan</p>	
<p>Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p>	<p>Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.</p>
<p>Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat</p>	<p>A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül.</p>

Név	<b>Makra Sándor</b>
Üzleti elérhetőség	06/30 232-8288 sandormakra@gmail.com
Beosztás	A Felügyelőbizottság és az Auditbizottság tagja
Megbízás időtartama	a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	Makra Sándor közgazdász, diplomáját 2002-ben szerezte a Corvinus Egyetemen. Pályafutását a Magyar Fejlesztési Bank Zrt.-nél szenior befektetési menedzserként kezdte. 2009-2013 között a Market Építő Zrt. tranzakciós igazgatója volt, ahol feladatai közé tartozott a pénzügyi számviteli osztály irányítása, a leányvállalatok felügyelete. 2013-2017 között a Tőkepartner Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. igazgatóságának elnöke, a teljes tevékenységet irányító személye volt. 2017-től az Optima Befektetési Zrt. gazdasági vezérigazgató-helyettese és Alapkezelő leányvállalatának igazgatósági tagja, befektetési igazgatója. Szakmai pályafutását 2019-től a McDonald's magyarországi franchise, fejlesztési jogait tulajdonló és hálózatát irányító cégének ügyvezetőjeként folytatta, illetve emellett a Market Asset Management Zrt. vezérigazgatójaként irányítja annak vagyongazdálkodási és ingatlanfejlesztési tevékenységét.
Felsőfokú végzettség(ek)	Egyetemi oklevél (közgazdász),  Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem  2002.07.05.  Főiskolai oklevél (építészmérnök)  Szent István Egyetem Ybl Miklós Műszaki Főiskolai Kar  2006.06.21.
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési	Market Asset Management Zrt., Igazgatóság tagja, 2019.12.13 -folyamatos  OPTIMA Befektetési Alapkezelő Zrt., Igazgatóság tagja, Befektetési igazgató 2017.05.25-2019.07.23.  OPTIMA Befektetési Zrt., Igazgatóság tagja, 2018.03.19 – 2019.07.23.  Budapesti Ingatlan Nyrt., Igazgatóság tagja, 2016.05.10 - 2016.08.26.  Tőkepartner Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt., Igazgatóság elnöke, teljes tevékenységet irányító személy, 2014.08.14-2017.07.03.  OPTINVEST Kockázati Tőkealap-Kezelő Zrt., Vezérigazgató 2009.02.16-

alapkezelőnél, kockázati tőkealap- kezelőnél, biztosítónál, viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	2009.09.07.																											
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem .																											
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.																											
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	Market Asset Management Zrt., Igazgatóság tagja, 2019.12.13 - jelenleg  Ingatlanfejlesztési és ingatlan vagyongazdálkodási tevékenységgel rendelkező társaság.																											
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	<table border="1"> <tr> <td>Trend R 47 Kft.</td> <td>ügyvezető tag</td> <td>2009.10.30 - jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Berill Invest Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2010.01.25.- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Natur Hungary Kft.</td> <td>ügyvezető tag</td> <td>2019.02.13. – jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.</td> <td>Felügyelőbizottság tagja</td> <td>2016.08.17.- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Leones QSR Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2019.01.08.- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Smart Real Estate Kft.</td> <td>ügyvezető, tag</td> <td>2021.07.30 - jelenleg</td> </tr> <tr> <td>NSO-Vacium Kft.</td> <td>ügyvezető, tag</td> <td>2022.05.17.- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Progress Étteremhálózat Kft.</td> <td>Felügyelőbizottság tagja</td> <td>2019.02.28.- jelenleg</td> </tr> <tr> <td>Bojtár 53 Ingatlanhasznosító Kft.</td> <td>ügyvezető</td> <td>2020.02.12. - 2021.09.10.</td> </tr> </table>	Trend R 47 Kft.	ügyvezető tag	2009.10.30 - jelenleg	Berill Invest Kft.	ügyvezető	2010.01.25.- jelenleg	Natur Hungary Kft.	ügyvezető tag	2019.02.13. – jelenleg	Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.	Felügyelőbizottság tagja	2016.08.17.- jelenleg	Leones QSR Kft.	ügyvezető	2019.01.08.- jelenleg	Smart Real Estate Kft.	ügyvezető, tag	2021.07.30 - jelenleg	NSO-Vacium Kft.	ügyvezető, tag	2022.05.17.- jelenleg	Progress Étteremhálózat Kft.	Felügyelőbizottság tagja	2019.02.28.- jelenleg	Bojtár 53 Ingatlanhasznosító Kft.	ügyvezető	2020.02.12. - 2021.09.10.
Trend R 47 Kft.	ügyvezető tag	2009.10.30 - jelenleg																										
Berill Invest Kft.	ügyvezető	2010.01.25.- jelenleg																										
Natur Hungary Kft.	ügyvezető tag	2019.02.13. – jelenleg																										
Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt.	Felügyelőbizottság tagja	2016.08.17.- jelenleg																										
Leones QSR Kft.	ügyvezető	2019.01.08.- jelenleg																										
Smart Real Estate Kft.	ügyvezető, tag	2021.07.30 - jelenleg																										
NSO-Vacium Kft.	ügyvezető, tag	2022.05.17.- jelenleg																										
Progress Étteremhálózat Kft.	Felügyelőbizottság tagja	2019.02.28.- jelenleg																										
Bojtár 53 Ingatlanhasznosító Kft.	ügyvezető	2020.02.12. - 2021.09.10.																										

	Market 6.0 Ingatlanhasznosító Kft.	ügyvezető	2020.02.12.- jelenleg
	MAM BUDA PROJECT Kft.	ügyvezető	2020.02.12.- jelenleg
	MAM Bem Center Kft.	ügyvezető	2021.09.06.- jelenleg
	BLUE URBAN ELEGANT Kft.	ügyvezető	2020.11.27.- jelenleg
	King Studios AM Kft.	ügyvezető	2021.04.30. - jelenleg
	Budapart Auratus Kft.	ügyvezető	2021.04.30. - 2021.05.12.
	Market Asset Management Zrt.	igazgatóság tagja	2019.12.13- jelenleg
	Optima Befektetési Zrt.	Igazgatóság tagja	2018.03.19. - 2019.07.23.
	OPTIMA Befektetési Alapkezelő Zrt.	Igazgatóság tagja, Befektetési igazgató	2017.05.25. - 2019.07.23.
	Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft.	Ügyvezető	2018.01.15. - 2019.03.18.
	Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft.	Ügyvezető	2017.05.15. - 2019.05.31.
	Seven House Kft.	Ügyvezető	2018.09.30. - 2019.03.18.
	Accessio Equity Partners Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.	Igazgatóság tagja	2017.10.17. - 2020.03.02.
	MNB-Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaság	ügyvezető	2017.05.15- 2019.05.31.
Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.		
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.		
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.		
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság,	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.		

<p>felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan</p>	
<p>Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p>	<p>Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.</p>

Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat	A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül.
Név	<b>Dr. Szűcs Gergely</b>
Üzleti elérhetőség	gergely.szucs@cashline.eu
Beosztás	A Felügyelőbizottság és Auditbizottság tagja
Megbízatás időtartama	a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársasággá válásának napjától kezdődő határozatlan időtartam
Szakmai önéletrajz	A Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Gazdálkodási Karának pénzügyi befektetés-elemző és kockázatkezelő szakán szerezte diplomáját 2003-ban. 2003-2007. között az MFB Rt. valamint az MFB Invest Zrt. alkalmazottja tőkebefektetési elemzőként, feladata a bankhoz forduló cégek fejlesztési terveinek elbírálása, a vállalatok működésének és gazdasági kilátásainak elemzése, cégértékelés, tőkebefektetési döntés-előkészítés, a portfóliócégek működésének vizsgálata, valamint a portfóliócégek értékesítése. 2007 óta a Cashline Csoporthoz tartozó társaságok munkavállalója tőkebefektetési elemzőként, feladata tőkebefektetési célpontok keresése, projektek elemzése, cégértékelés, a teljes tőkebefektetési folyamat lebonyolítása, a befektetéstől az értékesítéssel bezárólag. 2012 óta a Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. vezérigazgatója, 2013 óta alkalmazottja és igazgatósági tagja. 2014 óta az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt., 2018 óta pedig a Forestay Alapkezelő Zrt. felügyelőbizottságának tagja. 2015-ben Ph.D. fokozatot szerzett a Budapesti Corvinus Egyetem Környezetgazdaságtan és Technológia Tanszékén, kutatási területei a környezeti innovációk és a szabadalmak.
Felsőfokú végzettség(ek)	Okleveles közgazdász - Budapesti Közgazdaságtudományi és Államigazgatási Egyetem Philosophiae Doctor - Budapesti Corvinus Egyetem
Vezetői gyakorlat és annak időtartama: (szabályozott ingatlanbefektetési társaság által végezhető tevékenységet végző gazdasági társaságnál, továbbá hitelintézetnél, befektetési vállalkozásnál, befektetési alapkezelőnél, kockázati tőkealap-kezelőnél, biztosítónál,	Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – vezető tisztségviselő 2012.07.16 - jelenleg

viszontbiztosítónál, más szabályozott ingatlanbefektetési társaságnál vezető tisztségviselőként eltöltött idő)	
A Kibocsátó Részvényeiből való részesedés és a Részvényekhez kapcsolódó opciók	Nem rendelkezik Részvénnyel és opcióval sem .
A Kibocsátóval és/vagy leányvállalatokkal kötött azon munkaszerződés ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	Ilyen juttatások nem alkalmazandóak az érintett személy tekintetében.
Kibocsátón kívül ellátott főbb tevékenységek (amennyiben a Kibocsátó szempontjából lényeges)	<p>Cashline Holding Zrt. – igazgatósági tag 2010.12.05 -jelenleg</p> <p>Valiosa Zrt. – igazgatósági tag 2011.02.09 - jelenleg</p> <p>Vistra Bau Kft. – ügyvezető 2011.12.30 - jelenleg</p> <p>Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. – igazgatósági tag 2013.08.23 - jelenleg</p> <p>Dunavecsei Mg. Zrt. – igazgatósági tag 2013.07.31 - jelenleg</p> <p>Fiedler Capital Hungary Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2014.07.03 - jelenleg</p> <p>Mobilengine Ltd. – igazgatósági tag 2014.08.15 - jelenleg</p> <p>Adventum Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2014.10.27 - jelenleg</p> <p>FLORAMED-2000' Kft. – ügyvezető 1999.11.05-2003.09.12 /2015.01.27-jelenleg</p> <p>World Expression Entertainment Zrt. – igazgatósági tag 2015.08.11 - jelenleg</p> <p>Forestay Alapkezelő Zrt. – felügyelőbizottság tagja 2018.12.11 - jelenleg</p> <p>CLR Kft. – ügyvezető 2019.02.04 - jelenleg</p> <p>AAM VC Pte Ltd. – igazgatósági tag 2020.01.14 - jelenleg</p>



	Cashline-Agro Kft. – ügyvezető 2020.01.16 - jelenleg		
	Cashline Invest MTY Zrt. – igazgatósági tag 2020.01.27 - jelenleg		
	Brecht Invest Pte. Ltd. – igazgatósági tag 2021.11.29 - jelenleg		
Azon társaság és partnerség neve, amelynek az elmúlt 5 évben tagja volt, illetve amelynek igazgatási, irányító és felügyelő szervében tagsággal rendelkezett, jelezve azt is, hogy még mindig tagja-e a társaságnak, illetve tagsággal rendelkezik-e az említett szervezetben	Cashline Holding Zrt.	igazgatósági tag	2010.12.15 - jelenleg
	Valiosa Zrt.	igazgatósági tag	2011.02.09 - jelenleg
	Vistra Bau Kft.	ügyvezető	2011.12.30 - jelenleg
	Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.	vezérigazgató	2012.07.16 - 2013.08.23.
	Dunavecsei Mg. Zrt.	igazgatósági tag	2013.07.31 - jelenleg
	Valor Capital Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.	igazgatósági tag	2013.08.23 - jelenleg
	PHILANTHIA INTERIEUR Kft.	ügyvezető	2013.12.02 -2019.05.10
	Safergy Vagyonkezelő Zrt. v.a.	igazgatósági tag	2014.05.21 -2019.05.22
	Robot Informatika Zrt.	igazgatósági tag	2014.05.26 -2020.04.01
	Fiedler Capital Hungary Zrt.	felügyelő-bizottság tagja	2014.07.03 - jelenleg
	Mobilengine Ltd.	igazgatósági tag	2014.08.15 - jelenleg
	Adventum Zrt.	felügyelő-bizottság tagja	2014.10.27 - jelenleg
	FLORAMED-2000' Kft.	ügyvezető	1999.11.05. - 2003.09.12.  2015.01.27. – jelenleg
	World Expression Entertainment Zrt.	igazgatósági tag	2015.08.11. – jelenleg
Forestay Alapkezelő Zrt.	felügyelő-bizottság tagja	2018.12.11. - jelenleg	
CLR Kft.	ügyvezető	2019.02.04. - jelenleg	

BauApp Kft.	igazgatósági tag	2019.06.03. – 2022.01.26
AAM VC Pte Ltd.	igazgatósági tag	2020.01.14 - jelenleg
Cashline-Agro Kft.	ügyvezető	2020.01.16. - jelenleg
Cashline Invest MTY Zrt.	igazgatósági tag	2020.01.27 - jelenleg
DTLS Kft.	igazgatósági tag	2020.12.18 – 2022.01.27
Robot Informatika Zrt.	vezérigazgató	2021.04.29.- 2021.07.19.
EDIAFILT KFT.	ügyvezető	2021.04.29.- 2021.07.19.
RedDress Medical Hungary Kft. v.a.	ügyvezető	2021.04.29.- 2022.03.30.
Brecht Invest Pte. Ltd.	igazgatósági tag	2021.11.29.- jelenleg
FLORAMED-2000' Kft.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Valor Capital Kockázati Tőkealap- kezelő Zrt.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Valiosa Zrt.	tulajdonos	jelenleg nem áll fenn
Mobilengine Ltd. (UK)	tulajdonos	jelenleg fennáll
BA Befektetési Kft.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Lanbrus Kft.	tulajdonos	jelenleg nem áll fenn
Budapest Aroservice Kft.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Beyond Meat Inc	tulajdonos	jelenleg fennáll
Virgin Galactic Holdings Inc.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Potzak.org Zrt.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Pulsenmore Ltd.	tulajdonos	jelenleg fennáll
Manta Biofuel Inc.	átváltható tulajdonos	kötvény jelenleg fennáll
Smart Yields Inc.	átváltható tulajdonos	kötvény jelenleg fennáll
Sapient Industries Inc.	átváltható tulajdonos	kötvény jelenleg fennáll
The Light Phone Inc.	átváltható tulajdonos	kötvény jelenleg fennáll
Budapest Aeroservice Kft.	tulajdonos	jelenleg fennáll

Családi kapcsolatok a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel	A jelzett személynek nincsen családi kapcsolata a jelen pont szerinti személyekkel, illetve a Kibocsátó részvényeseivel.
Büntetett előéletre vonatkozó információk	A jelzett személy nem büntetett előéletű, így bármely erre vonatkozó információ megadása nem lehetséges.
Amennyiben a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;	A jelzett személyt bűncselekmény miatt nem ítélték el.
Minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei legalább az előző öt évre vonatkozóan, amelynek a részese volt vezető tisztségviselői minőségéből, vagy igazgatási, irányító vagy felügyelő testületi tagságából adódóan	Ilyen, a jelzett személyt érintő eljárás megindítására nem került sor.
Törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett	Ilyen, a jelzett személyt érintő vádemelésre, szankció kiszabására, illetőleg bírósági ítéletre nem került sor.

személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.	
--	--

Függetlenségre vonatkozó nyilatkozat	A felügyelőbizottsági és auditbizottsági tag függetlennek minősül.
--------------------------------------	--

## 7.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége

A Kibocsátó a fenti 7.1 pontban (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők) felsorolt személyek által a Kibocsátó számára végzett feladatok, a személyek magánérdeke és/vagy más feladatai vonatkozásában összeférhetlenségi okot nem azonosított.

Nincsen hatályban olyan, a Főreszvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodás vagy egyezség, amely alapján a 7.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé, így különösen igazgatósági tagnak, illetve felügyelő-, és auditbizottsági tagnak választották.

A fenti 7.1. pontban felsorolt személyekkel nem került megkötésre olyan megállapodás, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozták volna a Kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük, így a Részvények elidegenítését.

## 7.3. Könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottság

A Kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évében nem rendelkezett könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsággal.

## 7.4. A Kibocsátó vállalatirányítása

A Kibocsátó teljesíti a Magyarországon érvényes vállalatirányítási rendszer követelményeit. A Kibocsátó működése során betartja a rá vonatkozó jogszabályokban foglalt előírásokat. A Kibocsátó a BÉT által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak a Tájékoztató keltének időpontjában nem felel meg, tekintettel arra, hogy ezen ajánlások a nyilvánosan működő részvénytársaságokra vonatkoznak, és a Kibocsátó Részvényei sem a jelen Tájékoztató aláírásának, sem annak közzétételének napján még nem kerültek bevezetésre a Budapesti Értéktőzsdére.

A jelen Tájékoztató céljával összhangban a Kibocsátó 2023.06.27. napján közgyűlés tartása nélkül hozott határozatában döntött a Kibocsátó nyilvánosan működő részvénytársaságként történő továbbműködéséről, és ahhoz kapcsolódóan határozott az ilyen működéshez kapcsolódó, a jogszabályok által előírt vállalatirányítási struktúra kialakításáról is. Ehhez kapcsolódóan a Közgyűlés elfogadta a Nyilvános Alapszabályt, és megválasztotta a Kibocsátó új irányító és ellenőrző testületeinek tagjait (igazgatósági tagokat, felügyelőbizottsági tagokat és auditbizottsági tagokat). A Kibocsátó ezzel eleget tett a vonatkozó jogszabályokban előírt kötelezettségeinek.

A Kibocsátó folyamatosan készül fel a nyilvánosan működő részvénytársaságként történő működésre, így többek között arra, hogy a Budapesti Értéktőzsde által közzétett felelős társaságirányítási ajánlásoknak maradéktalanul megfeleljen, amely a Kibocsátó célja. Ennek megfelelően a Nyilvános Alapszabályban és a belső szabályzataiban a Kibocsátó olyan rendelkezéseket fogad el, amelyek átláthatóvá és ellenőrizhetővé teszik a társasági működését, elősegítik a részvényesi joggyakorlást (információkhoz való hozzájutás, közgyűlésen való részvétel, szavazati jog).

## **7.5. A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya**

### **7.5.1. Cégjegyzék és cégjegyzékszám, célkitűzések**

A Kibocsátó a Fővárosi Törvényszék, mint cégbíróság által vezetett cégjegyzékbe 01-10-140433 számon került bejegyzésre. A Kibocsátó célkitűzései nem kerültek rögzítésre a Kibocsátó Alapszabályában, azzal, hogy a Kibocsátó stratégiája és stratégia célja a jelen Tájékoztató IV. Fejezetének 5.4 pontjában (Stratégia és célok) található.

### **7.5.2. Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása**

A Részvényekhez kapcsolódó jogok a jelen Tájékoztató V. fejezetének 14.4 pontjában kerülnek bemutatásra.

A Penta CEE Holding tulajdonában áll a Kibocsátó 1.500.000 darab 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „B” sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvénye. A többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvényhez 10-szeres (tízszeres) szavazati jog kapcsolódik a Közgyűlés hatáskörébe tartozó következő döntések meghozatalakor: (i) az Igazgatóság 3 tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a Felügyelőbizottság 2 tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása. A Közgyűlés igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tag választására vonatkozó döntése során egyértelműen meg kell jelölni, hogy a jelölről a szavazattöbbszörözéssel érintett tagként kerül-e sor a döntésre.

### **7.5.3. Azoknak a rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását**

Sem a Zártkörű, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely adott esetben késleltetné, vagy akár megakadályozná a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.

Elsőbbbségi joggal az a részvényes jogosult élni, aki az Igazgatóság, valamint a Közgyűlés által meghatározott elsőbbségi fordulónapra a részvénykönyvi bejegyzés alapján a Kibocsátó részvényese. A Közgyűlés – az Igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását korlátozhatja, kizárhatja, illetőleg az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére felhatalmazó határozatában felhatalmazhatja a tőkeemelésre

vonatkozó felhatalmazás időtartamára a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, kizárására. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait.

## 7.6. Szindikátusi szerződés

A Kibocsátó jelenlegi részvényesei között (az Adventum Penta Co-Investment SCSp kivételével, amely nem csatlakozott szerződő félként) egy szindikátusi szerződés van hatályban, amelyben a Részvények tőzsdei bevezetéséig tartó időszakra vonatkozóan szabályozták a Kibocsátó részvényeseiként történő együttműködésüket. Ez a szerződés a Részvények tőzsdére történő bevezetés napjának hatályával megszűnik, így ezt követően a Kibocsátó működésére hatást nem fejthet ki.

## 8. FŐRÉSZVÉNYESEK, TULAJDONOSI SZERKEZET

### 8.1. Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles

A Kibocsátó felé tett részvényesi bejelentések és a Kibocsátó Zártkörű Alapszabálya alapján jelen Tájékoztató keltének napján az alábbi személyek rendelkeznek a Kibocsátó tekintetében 5%-ot meghaladó közvetlen befolyással:

Részvényes neve	Alaptőkében való közvetlen részesedés mértéke (tulajdoni hányad)	Szavazati jogokban való közvetlen részesedés mértéke	
		Szavazatelsőbbbségi Részvények által nem érintett ügykörökben	Szavazatelsőbbbségi Részvények által érintett ügykörökben
<b>Penta CEE Holding Zrt.</b> (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-141386)	62,86%	62,86%	84,54%
<b>Adventum Penta Co-Investment SCSp</b> (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; nyilvántartási szám: B267745)	15,13%	15,13%	6,3%
<b>PortfoLion Partner Magántőkealap</b> (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. c. ép. V. em.; nyilvántartási szám: 6122-135; képviselőre jogosult: PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.)	12,46%	12,46%	5,19%

A Kibocsátó tudomása szerint a Penta CEE Holding és az Adventum Penta Co-Investment SCSp hosszú távú célja, hogy a Kibocsátó felett befolyással rendelkezzenek és hozzájáruljanak annak eredményességéhez.

A Penta CEE Holding egyedüli részvényese a Penta Alap.

Az Adventum Penta Co-Investment SCSp egyetlen befektetője az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD). Az Adventum Penta Co-Investment SCSp alapkezelője az Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, amelynek többségi tulajdonosa (95,6%) az Adventum Holding Kft.-n, illetve a GRW Invest Kft.-n keresztül Bárány Kristóf Péter.

A PortfoLion Partner Magántőkealap alapkezelője a PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, amelynek egyetlen részvényese az OTP Bank Nyrt.

A Magyar Fejlesztési Bank Zrt. közvetetten hozzávetőlegesen 10,17%-os részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban.

A Kibocsátó tudomása szerint a Kibocsátó a részvényesein kívül nem áll sem közvetve, sem közvetlenül más személy ellenőrzése alatt.

A Kibocsátó tőkeszerkezetére vonatkozó információk jelen Tájékoztató V. fejezetének 3.1.3.2. pontjában, míg a Kibocsátó osztalékpolitikájára vonatkozó információk jelen Tájékoztató IV. fejezetének 11.3. pontjában kerülnek bemutatásra.

## **8.2. Főrészvényesek eltérő szavazati joga**

A Penta CEE Holding részvényes tulajdonában állnak a Szavazatelsőbbbségi Részvények, amelyek a Kibocsátó által kibocsátott 1.500.000 darab 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, „B” sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvények. A többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvényhez 10-szeres (tízszeres) szavazati jog kapcsolódik a Közgyűlés hatáskörébe tartozó következő döntések meghozatalakor: (i) az Igazgatóság 3 (három) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a Felügyelőbizottság 2 (kettő) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása. A Közgyűlés igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tag választására vonatkozó döntése során egyértelműen meg kell jelölni, hogy a jelöltre a szavazattöbbszörözéssel érintett tagként kerül-e sor a döntésre.

A fentiekén túl a Kibocsátó 5%-ot meghaladó részesedéssel bíró további részvényesei nem rendelkeznek eltérő szavazati jogokkal.

## **8.3. Vezető tisztségviselők részesedése**

Az Igazgatóság tagjai közül Bárány Kristóf Péter 0,1% alatti közvetett részesedéssel rendelkezik a Kibocsátóban. A Részvényekhez kapcsolódó opciókkal az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság tagjai nem rendelkeznek.

## **8.4. A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások**

A Kibocsátónak tudomása szerint az alábbiakban bemutatott megállapodások azok, amelyeknek végrehajtása egy későbbi időpontban a Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

A Penta CEE Holding a Kibocsátó egyik Főrészvényeseként a Hitelszerződésen alapuló követelések biztosítására óvadékat alapított a Penta CEE Holding tulajdonában álló Meglévő Törzsrészvényeken és Szavazatelsőbbbségi Részvényeken az OTP Bank Nyrt. mint biztosítéki ügynök javára, azzal, hogy a Penta CEE

Holding által később megszerzett, a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi részvényre is óvadékalapításra kerül sor. A Hitelszerződésben meghatározott felmondási események bekövetkezése esetén – amennyiben a Hitelezők kielégítési joga megnyílik – a Hitelezők jogosultak válhatnak az óvadék gyakorlására a Meglévő Törzsrésztvények, illetve a Szavazatelsőbbbségi Résztvények tekintetében, amelynek eredményeként az óvadékkal terhelt Meglévő Törzsrésztvények, illetve Szavazatelsőbbbségi Résztvények a Hitelezők vagy harmadik személyek tulajdonába kerülhetnek, azzal, hogy a Penta CEE Holding által később megszerzett, a Kibocsátó által kibocsátott valamennyi részvény tekintetében is fennáll az óvadék gyakorlásának jogosultsága a fentiek szerint.

A Penta CEE Holding és a PortfoLion 2022. május 9. napján ún. együttértékesítési (tag-along) jogot alapító megállapodást kötöttek, amelynek értelmében amennyiben bármilyen személy vételi ajánlatot tesz a Penta CEE Holdingnak a Kibocsátóban fennálló részvényeinek egy részére vagy egészére vonatkozóan, amelyet a Penta CEE Holding el kíván fogadni, úgy a PortfoLion jogosulttá válik arra, hogy a tulajdonában álló részvényeket (vagy amennyiben az ajánlat a Penta CEE Holding részvényeinek egy részére vonatkozik, úgy azok arányos részét) a Penta CEE Holdinggal együtt, azonos feltételekkel értékesítse az ajánlatot tevő személy részére.

## **9. JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK**

### **9.1. Javadalmazások**

Jelen Tájékoztató IV. fejezetének 7.1 (Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők) pontjában bemutatott, az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének tagjai, és azon vezető tisztségviselők, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a Kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a Kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez, javadalmazásban (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) vagy természetbeni juttatásban nem részesültek a 2022-es pénzügyi évben sem a Kibocsátó, sem pedig a Leányvállalatok részéről. E személyek a tevékenységüket ingyenesen látták el, és jelen Tájékoztató keltének napján is ingyenesen látják el.

### **9.2. Munkavállalói ösztönző rendszerek**

Tekintettel arra, hogy sem a Kibocsátó, sem a Leányvállalatai nem rendelkeznek alkalmazottakkal, így általuk nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése nem történik, így ebből a célból semmilyen összeg nem került elhatárolásra vagy felhalmozásra. Sem a Kibocsátónál, sem Leányvállalatainál nem került kialakításra olyan ösztönző rendszer, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

### **9.3. Résztvénytulajdon és résztvényopciók**

Nem kerültek megkötésre olyan megállapodások, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből. Továbbá nem kerültek megkötésre olyan megállapodások sem, amelyek révén az Igazgatóság vagy a Felügyelőbizottság, jelen Tájékoztató IV. fejezetének 7.1 (*Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők*) pontjában felsorolt tagjai részesedhetnének a Kibocsátó tőkéjéből.

A Résztvényekhez kapcsolódó opciókkal nem rendelkeznek sem az alkalmazottak, sem az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság fentebb említett tagjai.

## **10. ALKALMAZOTTAK LÉTSZÁMA**

Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó szakmai feladatait megbízottak, illetve alvállalkozók útján látja el, sem a jelen Tájékoztató keltének napján, sem a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakokban nem került sor a



Kibocsátónál alkalmazottak foglalkoztatására. A megbízottak, alvállalkozók tevékenységét a Kibocsátó Igazgatóságának tagjai felügyelik, irányítják.

A Kibocsátó megbízottak/alvállalkozók által elvégzett feladatait, valamint az ezen feladatokat ellátó személyeket jelen Tájékoztató IV. fejezetének 19. (Lényeges Szerződések) pontja, valamint 17. (Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek) pontja tartalmazza.

## 11. AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE

A jelen Tájékoztatóban szereplő számszerű információkat a Kibocsátó a könnyebb bemutatás érdekében kerekítette. Ennek megfelelően előfordulhat, hogy bizonyos esetekben a számok vagy a százalékok összege egy táblázat oszlopában vagy sorában nem egyezik pontosan az adott oszlopban vagy sorban megadott számok összegével. Ezen kívül bizonyos számadatok ebben a dokumentumban a legközelebbi egész számra vagy egy tizedesjegyre kerültek kerekítésre.

### 11.1. Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a jelen 11. pont szerinti táblázatok tartalmazhatnak adott esetben nem jelentős kerekítési hibákat. Az áttekintés a Kibocsátó konszolidált auditált éves beszámolóira támaszkodik.

A Kibocsátó 2022. január 1. napjával áttért az IFRS szerinti könyvvezetésre, illetve beszámolókészítésre. Szintén ettől az időponttól a Kibocsátó euróban vezeti a könyveit. Az üzleti tevékenység és a pénzügyi helyzet áttekintéséhez közzétett összehasonlító adatok IFRS alapon készültek.

A Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat üzleti éve megegyezik a naptári évvel. A Cseh Leányvállalatok üzleti éve március 1 - február 28-i időszakot ölel fel. A Kibocsátó a Cseh Leányvállalatok üzleti évének naptári évre való átállítását éppen megfontolja.

#### 11.1.1. A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb mérlegtételeinek bemutatása

	2022.12.31 (auditált)	2021.12.31 (auditált)	2020.12.31 (auditált)	2023.03.31 (nem auditált, átvilágított)	2023.06.30 (nem auditált, nem átvilágított)
<b>Eszközök</b>					
<b>Befektetett eszközök</b>	<b>279,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>281,0</b>	<b>284,2</b>
Befektetési célú ingatlanok	279,6	0,0	0,0	281,0	284,2
Halasztott adó követelések	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Részesedések	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0
Egyéb befektetett eszközök	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Forgóeszközök</b>	<b>31,2</b>	<b>1,7</b>	<b>0,0</b>	<b>34,4</b>	<b>40,2</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3,7	0,0	0,0	10,9	8,4
Tényleges nyereségadó követelés	0,2	0,0	0,0	0,1	0,1
Egyéb követelések	13,1	0,1	0,0	11,7	9,0
Cash-flow fedezeti ügyletek valós	0,3	0,0	0,0	0,2	0,8

értéke					
Banki biztosítéki számlák	9,4	0,0	0,0	9,0	10,8
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4,5	1,6	0,0	2,6	11,1
<b>Eszközök összesen</b>	<b>310,9</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>315,4</b>	<b>324,4</b>
<b>Források</b>					
<b>Saját tőke</b>	<b>119,2</b>	<b>1,3</b>	<b>0,7</b>	<b>120,8</b>	<b>121,7</b>
Jegyzett tőke	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0
Tőketartalék (árszó)	95,4	1,6	0,0	95,4	95,4
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	0,3	0,0	0,7	0,2	0,8
Eredménytartalék	(0,3)	(0,7)	0,0	22,6	18,7
Tárgyidőszaki eredmény	22,9	0,4	0,0	1,7	5,8
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>	<b>159,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>157,6</b>	<b>147,6</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	139,8	0,0	0,0	138,5	137,0
Bérlői letétek	5,9	0,0	0,0	6,0	6,4
Halasztott adó kötelezettségek	3,6	0,0	0,0	3,5	3,5
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	10,0	0,0	0,0	9,6	0,7
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>	<b>32,3</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>37,1</b>	<b>55,2</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10,5	0,0	0,0	10,6	15,7
Szállítók	0,2	0,4	0,0	1,7	11,7
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Céltartalékok	0,2	0,0	0,0	0,2	0,1
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21,4	0,0	0,0	24,6	27,5
<b>Kötelezettségek összesen</b>	<b>191,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,0</b>	<b>194,7</b>	<b>202,7</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>	<b>310,9</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>315,4</b>	<b>324,4</b>

*Forrás: A Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója, a Kibocsátó 2023. I. negyedévi nem auditált, átvilágított időközi beszámolója és a Kibocsátó 2023. I. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (millió EUR-ban).*

A Kibocsátó Tranzakciót megelőző üzleti tevékenysége nem hasonlítható össze a Tranzakciót követő időszakokkal, mert a Tranzakciót megelőzően befektetési tevékenységet folytatott, bérleti díj bevétele nem volt és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2022. 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló 2021-es és 2020-as évekre vonatkozó mérlegSORAI a Kibocsátó vállalkozásának alakulásáról nem adnak olyan képet, amely a Kibocsátó jelen helyzetének megítélésében támpontot adna. A Kibocsátó vagyoni helyzetéről, likviditásáról a 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló 2022.12.31-i mérlege, illetve a Kibocsátó 2023. I. negyedévi nem auditált, átvilágított időközi beszámolója (millió EUR-ban) és a Kibocsátó 2023. I. félévi nem auditált, nem átvilágított, 2022 1. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (millió EUR-ban) ad képet.

## **Befektetési célú ingatlanok**

Befektetési célú ingatlanokként a Kibocsátó által 2022. június 15-én megvásárolt ingatlan portfóliót mutatja ki. A Kibocsátó mérlegében befektetési célú ingatlanokként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás. A Shopper Park Plus Csoport 2022.12.31-én 14 db magyarországi és 4 db csehországi bevásárlóparkként működő Ingatlannal rendelkezett a CBRE 2022.12.31-re vonatkozó értékelése alapján összesen 279,6 millió EUR értékben, melyek befektetési célú ingatlanokként kerültek a Kibocsátó a 2022. 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolójának 2022.12.31-i mérlegébe. Ezek jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2 pontjában kerültek részletesen bemutatásra. Az Ingatlanok értékét a vonatkozó IFRS standardokkal összhangban a Kibocsátó valós értéken tartja nyilván.

A Shopper Park Plus Csoport a 2021 és 2020-as években nem rendelkezett befektetési célú ingatlanokkal.

A befektetési célú ingatlanok értéke 2023.06.30-án 284,2 millió EUR volt a CBRE vonatkozó értékelése alapján.

## **Lízing és egyéb vevőkövetelések**

A lízing és egyéb vevőkövetelések soron a Shopper Park Plus Csoport elsődlegesen a bérleti jogviszony alapján a bérlőknek kiszámlázott, még meg nem fizetett követeléseket tartja nyilván, ez 2022.12.31-én 3,7 millió EUR volt. A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as években nem rendelkezett lízing és egyéb vevőkövetelésekkel. A lízing és egyéb vevőkövetelések értéke 2023.03.31-én 10,9 millió EUR volt, míg 2023.06.30-án 8,4 millió EUR. A vevőkövetelések növekedésének oka 2022.12.31.-hez képest az, hogy a Shopper Park Plus Csoport a 2022. évi közműködés jelentős részét csak 2023-ban tudta számlázni a legnagyobb bérlője felé. Azóta a számlázás folyamatosan, több lépcsőben történik. A legnagyobb bérlő 45 napra fizet, a vevőállomány általában 2 hónapnyi követelést mutat.

## **Egyéb követelések**

Az egyéb követelések soron a Shopper Park Plus Csoport 2022.12.31-én 13,1 millió EUR-t mutatott ki. Ez a mérleg sor 2022.12.31-én elsősorban az időszaki elhatárolásokat tartalmazza, melyek az elhatárolt, de még ki nem számlázott közüzemi továbbszámlázásokból, valamint az előre fizetett közüzemi költségekből adódnak. A Shopper Park Plus Csoport egyéb követelései 2021-ben 0,1 millió EUR-t, 2020.12.31-én 0 millió EUR-t tettek ki. A 2022-es évre vonatkozó áram és gázszámlákat a Shopper Park Plus Csoport csak 2023 folyamán kapta meg és költség számlák hiányában a bérlők felé történő közüzemi továbbszámlázás sem volt teljes. Az áram és gázszolgáltatási szerződésekre adott előlegek kiváltására a Kibocsátó a számlavezető bankjával 2023. szeptember 26. napján bankgaranciaszerződést kötött 5 millió EUR összegben. A garancia nyújtásához kapcsolódóan a számlavezető bank javára a budaörsi Ingatlan vonatkozásában második ranghelyű zálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került megalapításra. Az egyéb követelések értéke 2023.03.31.-én 11,7 millió EUR volt, amely 9,0 millió EUR-ra csökkent 2023.06.30-ra. Az egyéb követelések csökkenésének oka nagyrészt a ténylegesen kiszámlázott áramdíjak. Így ezeket már nem kellett elhatárolni, a vevőállományt növelték.

## **Banki biztosítéki számlák**

A korlátozottan hozzáférhető bankszámlapénzt a banki biztosítéki számlák sor tartalmazza. Ezek összege 2022.12.31-én 9,4 millió EUR volt. A biztosítéki számlák közül a hitelszolgálati biztosítéki számla egyenlege 2,2 millió EUR, a bérleti óvadék biztosítéki számlák egyenlege 5,3 millió EUR, a Tranzakcióval kapcsolatos költségek fedezetére szolgáló óvadéki számla egyenlege pedig 1,9 millió EUR volt 2022.12.31-én. A Shopper Park Plus Csoportnak 2021.12.31-én és 2020.12.31-én nem voltak banki biztosítéki számlái. A banki biztosítéki számlák értéke 2023.03.31-én 9,0 millió EUR, míg 2023.06.30-án 10,8 millió EUR volt. A növekedés fő oka a változó kamatkörnyezet eredményeként megnövekedett adósságszolgálatból fakadó magasabb letéti összeg, amelyet a Kibocsátó a hitelező bankjainál banki biztosítéki számlára helyezett. Az akvizíciós hitelhez kapcsolódó letéti elvárás 1 negyedévi aktuális adósságszolgálatnak felel meg. A mérlegsoron 2023.06.30. napján 3,6 millió EUR összegben szerepeltek az akvizíciós hitelhez kapcsolódó banki letétek, 5,7 millió EUR összegben a magyar bérletkhöz kapcsolódó letétek, amelyek szabályozási okokból biztosítéki számlán tartandók, míg a fennmaradó 1,5 millió EUR az ingatlanvásárláshoz kapcsolódó meg nem fizetett illeték összege.

## **Pénzeszközök**

A pénzeszközök sor a pénz és pénzeszköz-egyenértékeseket, a bankszámlapénzt és a szabadon hozzáférhető bankbetéteket tartalmazzák. Ezek összege 2022.12.31-én 4,5 millió EUR volt. A Shopper Park Plus Csoport pénzeszközei 2021-ben 1,6 millió EUR-t, 2020.12.31-én 0 millió EUR-t tettek ki. A pénzeszközök értéke 2023.03.31-én 2,6 millió EUR, míg 2023.06.30-án 11,1 millió EUR volt. A 2022.12.31. és 2023.06.30. közötti készpénzállomány növekedés legfőbb oka a pozitív működési tevékenységből származó nettó cash flow, amely 12,9 millió EUR-t tett ki az adott időszakban. Ennek legfőbb oka a TESCO felé fennálló szállító állomány 9,9 millió EUR-ra való növekedése 2023. 06. 30-án.

## **Jegyzett tőke**

A Kibocsátó jegyzett tőkéje 2022.12.31-én 1 millió EUR, 2021.12.31-én 0 millió EUR, 2020.12.31-én 0 millió EUR volt. A jegyzett tőke értéke 2023.03.31-én és 2023.06.30-án is 1 millió EUR volt. A jegyzett tőke mozgásait a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 14.1 pontja mutatja be.

## **Tőketartalék**

A Kibocsátó tőketartaléka 2022.12.31-én 95,4 millió EUR, 2021.12.31-én 1,6 millió EUR, 2020.12.31-én 0 millió EUR volt. A tőketartalék értéke 2023.03.31-én és 2023.06.30-án is 95,4 millió EUR volt. A tőketartalék mozgásait a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 15.1. pontja mutatja be.

## **Eredménytartalék**

A Kibocsátó a 2022. évi éves beszámolójának elfogadásakor 3 852 800 EUR osztalékról határozott 2023. április 24-én, amely részvényesei részére 2023. június 30-án kifizetésre került.

## **Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök**

A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök soron a Shopper Park Plus Csoport a bankhitelből fakadó, 1 éven túli tőketörlesztési kötelezettségét mutatja ki, 2022.12.31-én 139,8 millió EUR értékben. A Shopper Park Plus Csoport 2021-es és 2020-es években nem rendelkezett hosszú lejáratú hitelekkel és kölcsönökkel. A hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök 2023.03.31-i egyenlege 138,5 millió EUR volt, míg 2023.06.30-án 137,0 millió

EUR mely szintén a bankhitelből adódott. A bankhitel bemutatása a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.6. pontjában található.

### **Bérlői letétek**

A Shopper Park Plus Csoportnak 2022.12.31-én 5,9 millió EUR értékű kötelezettsége volt korlátozottan használható vevői letétekből és óvadékokból, amelyek a beszámolóban a bérlői letétek soron kerülnek bemutatásra. A Shopper Park Plus Csoportnak a 2021-es és 2020-as években nem volt bérlői letétekből és óvadékokból származó kötelezettsége. A bérlői letétek értéke 2023.03.31.-én 6 millió EUR, míg 2023.06.30-án 6,4 millió EUR volt.

### **Halasztott adókötelezettségek**

A Shopper Park Plus Csoportnak 2022.12.31-én 3,6 millió EUR értékű halasztott adókötelezettsége volt, mely a csehországi bevásárlóparkok átértékelési eredményén keletkezett a Cseh Leányvállalatokban. A Shopper Park Plus Csoportnak a 2021-es és 2020-as években nem volt halasztott adókötelezettsége. A halasztott adókötelezettségek értéke 2023.03.31.-én és 2023.06.30-án is 3,5 millió EUR volt.

### **Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek**

A Shopper Park Plus Csoport által a Tranzakció során vásárolt befektetési célú ingatlanok és részesedések kapcsán függő vételár került megállapításra, amely 2022. december 31-én 14,8 millió EUR összegű kötelezettséget jelentett. A 14,8 millió EUR-ból a függő vételárfizetésből adódó egy éven túli fizetési kötelezettségekre 10 millió EUR került kimutatásra az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között, míg a 2023 folyamán fizetendő kötelezettségekre 4,8 millió EUR szerepel az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között 2022.12.31-én. A függő vételárakat a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.5.3. pontja mutatja be. A Shopper Park Plus Csoport 2021-es és 2020-as években nem rendelkezett egyéb hosszú lejáratú kötelezettségekkel. Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek értéke 2023.03.31-én 9,6 millió EUR volt, amely 2023.06.30-ra 0,7 millió EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka, hogy az előző tulajdonossal kötött területvisszavétel-megállapodás függő vételárkötelezettsége esedékes lesz egy éven belül, mivel a Kibocsátó a kapcsolódó területekre vonatkozó visszavételi jogát 2023. júliusáig lehívta, így a teljes összeg átsorolásra került a rövid lejáratú kötelezettségek közé.

#### *Területvisszavételi jog érvényesítése*

Az Adásvételi Szerződés, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m<sup>2</sup>-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Kibocsátó, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) bármikor visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a Kibocsátó a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO-GLOBAL részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR. A bérleti szerződés ennek megfelelő megszüntetése ugyanakkor nem érinti a TESCO-GLOBAL által fizetett bérleti díj mértékét, aki a bérleményi terület csökkenése ellenére változatlan mértékű bérleti díjtömeget tartozik fizetni a Kibocsátó részére.

A Kibocsátó 2023. júliusáig tájékoztatta a TESCO-GLOBAL-t, hogy a teljes területet vissza kívánja venni az egyes területek eltérő visszavételi időzítésével, ahol a legkésőbb visszavett területekre 12 hónapos határidő vonatkozik, megszüntetve ezzel a teljes területre nézve a TESCO-GLOBAL bérleti szerződését a visszavétel napjával. A területek visszavételét a Kibocsátó azért kezdeményezte, mert előrehaladott tárgyalásokat folytat az

adott területekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére potenciális bérlőkkel. A terület-visszavételek alapján a TESCO-GLOBAL 10.366.765 EUR összegű vételár visszatartásra tarthat igényt a területvisszaadások időpontjában.

Az Adásvételi Szerződés, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m<sup>2</sup>-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Kibocsátó, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) bármikor visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a Kibocsátó a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO-GLOBAL részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR. A bérleti szerződés ennek megfelelő megszüntetése ugyanakkor nem érinti a TESCO-GLOBAL által fizetett bérleti díj mértékét, aki a bérleményi terület csökkenése ellenére változatlan mértékű bérleti díjtömeget tartozik fizetni a Kibocsátó részére.

A Kibocsátó az összesen 30.743 m<sup>2</sup>-ből 1.348 m<sup>2</sup>-t Kecskeméten már vissza is vett 2022. év során a TESCO-GLOBAL-tól, a visszavételtől számított 12 hónap lejártával lesz esedékes ehhez a területhez tartozó vételár-kiegészítésnek a kiegyenlítése, 335.652 EUR összegben, ami a fenti 10.366.765 EUR összegbe bele van foglalva. A Kibocsátó 2023. júliusáig tájékoztatta a TESCO-GLOBAL-t, hogy a TESCO-GLOBAL-tól még vissza nem vett teljes területet, összesen 29.395 m<sup>2</sup>-t – az egyes területek eltérő visszavételi időzítésével, ahol a legkésőbb visszavett területekre 12 hónapos határidő vonatkozik – vissza kívánja venni a TESCO-GLOBAL-tól, megszüntetve ezzel az adott területre nézve a TESCO-GLOBAL bérleti szerződését. A területek visszavételét a Kibocsátó azért kezdeményezte, mert előrehaladott tárgyalásokat folytat az adott területekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére potenciális bérlőkkel. A terület visszavételek alapján a TESCO-GLOBAL 10.366.765 EUR összegű vételár visszatartásra tarthat igényt az értesítés kézhezvételét követő 12 hónapon belül a terület visszaadások időpontjában.

### **Területvisszavételhez kapcsolódó bérlői megállapodások**

A Magyar Ingatlanok közül 2 lokációban helyszínenként 5500 m<sup>2</sup> nagyságú barkácsáruház nyitására vonatkozóan került írásbeli megállapodás aláírásra, a bérlemények kialakításához szükséges rendeltet módosítási engedély megadása előfeltételével. A tervezett szerződések százhuszonnyolc (128) hónapos határozott idejű bérletek 2 x 5 éves hosszabbítási lehetőséggel a bérlő oldalán. A nyitás tervezett ideje 2024 harmadik negyedéve. A bérleti időszak első 3 évében fix közös költség fizetendő.

A Magyar Ingatlanok közül 8 lokációban nyitna üzletet neves külföldi ruházati lánc, ezzel Magyarországon elsőként a Kibocsátó által tulajdonolt Ingatlanokban jelenik meg a márka az erre vonatkozóan megkötött írásbeli megállapodás alapján. A bérleti szerződések 5 (öt) éves határozott idejűek, a Bérlő részére további 5 (öt) éves hosszabbítási joggal. Alacsony forgalom esetére a Bérlő a második öt évre felmondási joggal rendelkezik. Bérleti díjként kizárólag forgalomarányos bérleti díj fizetendő. A bérlemények kialakításához rendeltet módosítási eljárás szükséges, amely a bérleti jogviszony létrejöttének előfeltétele.

### **Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök**

A rövid lejáratú hitelek és kölcsönök soron a Shopper Park Plus Csoport a bankhitelből és a tagi hitelből fakadó, 1 éven belüli tőketörlesztési kötelezettségét mutatja ki, 2022.12.31-én 10,5 millió EUR összegben, melyből 5 millió EUR a tulajdonosok által nyújtott hitel és 5,5 millió EUR a bankhitel 1 éven belüli tőketörlesztési kötelezettsége. A Shopper Park Plus Csoport 2021-es és 2020-as években nem rendelkezett rövid lejáratú hitelekkel és kölcsönökkel. A rövid lejáratú hitelek és kölcsönök értéke 2023.03.31-én 10,6 millió EUR volt, míg 2023.06.30-án 15,7 millió EUR. A növekedés oka a 2023.03.31-én fennálló 5,0 millió EUR tulajdonosi kölcsönhöz képest további 5 millió EUR tulajdonosi kölcsön felvétele, amely általános finanszírozási célokat

szolgál és a nyilvános értékesítésből befolyó tőkéből, a többi tulajdonosi kölcsönnel egyetemben visszafizetésre kerül. A 2023.06.30-i egyenlegből 5,7 millió EUR a bankhitel 1 éven belüli tőketörlesztési kötelezettsége, míg 10,0 millió EUR tulajdonosi kölcsön. A Kibocsátó 2023 első félévében az akvizíciós hitelhez kapcsolódóan 2,7 millió EUR nagyságú tőketörlesztést hajtott végre.

#### *Tulajdonosi hitel változása 2023 II. negyedében*

A Kibocsátó Cseh Leányvállalata, a Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o. 2023. június 22-én hitelszerződést kötött likviditás biztosításának céljából a Penta CEE Holdinggal 5 millió EUR keretösszegben, melyből 3 millió EUR került lehívásra 2023. június 22-én. A tulajdonosi hitel lejáratára 2024. június 30. napja, a kamat évi 8%, amely minden naptári év december 31. napján tőkésedik. A jelen pont szerinti hitelszerződés nem eredményezhet a Kibocsátó vonatkozásában tulajdonosi helyállási vagy más kötelezettséget.

A Penta CEE Holding által a Kibocsátónak nyújtott 22 millió EUR hitelkeret terhére 2 millió EUR került lehívásra 2023 június 23-án, a 2022 december 22-i 4 millió EUR lehívással együtt a hitelkeret terhére történt összes lehívás így 6 millió EUR-ra emelkedett.

#### **Szállítók**

A Shopper Park Plus Csoport szállító állománya 2022.12.31-én 238 205 EUR volt, 2023.06.30-ra 11,7 millió EUR-ra emelkedett. A szállító állomány jelentős részét a TESCO-tól kapott áram-és gázszámla teszi ki, amely önmagában 9,9 millió EUR, ami a fordulónapon (2023.06.30.) még nem volt kiegyenlítve.

#### **Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek**

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek soron a Shopper Park Plus Csoport 2022.12.31-én 21,4 millió EUR kötelezettséget mutat ki, melyből 4,8 millió EUR a Tranzakció során vásárolt befektetési célú ingatlanok és részesedések kapcsán felmerülő, 2023 folyamán esedékes függő vételárfizetésből fakadó rövid lejáratú kötelezettség. A bevételek passzív időbeli elhatárolásából 2,7 millió EUR származik.

A 2022-es évre vonatkozó áram- és gázszámlákat a Shopper Park Plus Csoportnak a csak 2023 folyamán kapta meg. Más kisebb tételek mellett az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazzák ezeket a nem számlázott költségeket 12,8 millió EUR összegben, a költségek passzív időbeli elhatárolásaként kimutatva 2022.12.31-én. A Shopper Park Plus Csoport 2021-es és 2020-as években 0 millió EUR egyéb rövid lejáratú kötelezettsége volt. Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek értéke 2023.03.31-én 24,6 millió EUR volt, míg 2023.06.30-án 27,5 millió EUR. A növekedés fő oka a területvisszavételek miatt nyilvántartott függő vételár kötelezettség átsorolása egyéb hosszú lejáratú kötelezettségekből egyéb rövid lejáratú kötelezettségek közé, illetve a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a vártnál magasabb szinten teljesülő bérlői forgalmak miatt emelkedett.

#### **11.1.2. A Shopper Park Plus Csoport cash flow kimutatásának bemutatása**

A jelen pontban megjelenített 2022 és 2023 első félévére vonatkozó cash flow kimutatások az adott év első hat hónapjának a pénzáramlását mutatják.

	<b>2022. év (auditált )</b>	<b>2021. év (auditált )</b>	<b>2020. év (auditált )</b>	<b>2023. I. negyedé v (nem auditált, átvilágít ott)</b>	<b>2022 I. negyedé v (nem auditált, nem átvilágít ott)</b>	<b>2023. I. félév (nem auditált, nem átvilágít ott)</b>	<b>2022. I. félév (nem auditált, nem átvilágít ott)</b>

<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>							
Adózás előtti eredmény	26,8	0,4	(0,0)	1,8	(0,2)	6,0	17,4
Korrekciók:	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	(22,0)	0,0	0,0	(0,9)	0,0	(3,7)	(19,9)
Deviza átszámítás	(0,0)	(0,0)	0,0	0,1	(0,0)	0,1	(0,0)
Céltartalékok növekedése/csökkenése	0,2	0,0	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0
Egyéb eredmény korrekciók	2,6	(0,7)	0,0	1,7	0,0	3,8	0,2
Vevők és egyéb követelések változása	(17,6)	(0,1)	(0,0)	(5,5)	(0,0)	(0,4)	(3,6)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	5,9	0,0	0,0	0,1	0,0	0,4	1,8
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	(9,4)	0,0	0,0	0,4	0,0	(1,3)	(7,1)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	12,7	0,4	(0,0)	4,3	(0,3)	8,4	7,3
Fizetett, fizetendő nyereségadó	(0,2)	0,0	0,0	(0,2)	0,0	(0,3)	0,0
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1,3)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,6)</b>	<b>12,9</b>	<b>(4,0)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>							
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(239,1)	0,0	0,0	(0,5)	0,0	(0,9)	(238,4)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése	(0,0)	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,0)	(0,0)
Részesedés és üzleti egység értékesítésének bevétele	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kapott osztalék	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(239,1)</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,5)</b>	<b>0,0</b>	<b>(0,9)</b>	<b>(238,4)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>							
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	(3,9)	0,0	0,0	(1,3)	0,0	(2,7)	(1,3)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	150,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	150,0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0
Tőkeemelés	94,7	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	94,7



Fizetett kamatok	(2,6)	0,0	0,0	(1,7)	0,0	(3,8)	(0,2)
Fizetett osztalék	0,0	(0,7)	0,0	0,0	0,0	(3,9)	0,0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>243,2</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>(3,0)</b>	<b>0,0</b>	<b>(5,3)</b>	<b>243,2</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>	<b>2,8</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,0)</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(0,6)</b>	<b>6,8</b>	<b>0,9</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,5</b>	<b>1,6</b>	<b>4,5</b>	<b>1,6</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(vesztés g)	0,0	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)	0,0
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>4,5</b>	<b>1,6</b>	<b>0,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,1</b>	<b>11,1</b>	<b>2,5</b>

*Forrás: A Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója, a Kibocsátó 2023. I. negyedévi nem auditált, átvilágított időközi beszámolója és a Kibocsátó 2023.I. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (millió EUR-ban).*

### **Működési cash flow**

A működési tevékenységből származó konszolidált cash flow a 2022. évben –1,3 millió EUR volt. A Tranzakciót megelőzően a Shopper Park Plus Csoport nem rendelkezett olyan eszközzel vagy tevékenységgel, mely pozitív működési cash flow-t biztosított volna. A Shopper Park Plus Csoport működési cash flow-ja 2021-ben és 2020-ban 0 millió EUR volt. A működési tevékenységből származó konszolidált cash flow 2023 első negyedévében 1,8 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig -0,6 millió EUR volt. A működési tevékenységből származó nettó cash flow nagysága 2023 I. félévében 12,9 millió EUR volt. A működési tevékenységből származó nettó cash flow-ból kiemelendő a szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása, amely 8,4 millió EUR pozitív készpénz beáramlást mutat. A változás oka a 2022-re vonatkozó, több időszakot felölelő számla elfogadása. 2023-ban a közművek számlázásában nem mutatkozik ilyen mértékű elcsúszás.

### **Befektetési cash flow**

A befektetési tevékenységből származó konszolidált cash flow a 2022-es évben -239,1 millió EUR volt, a Tranzakció során vásárolt Ingatlanokhoz és részesedésekhez kötődően. A Shopper Park Plus Csoport befektetési cash flow-ja 2021-ben pedig 0,7 millió EUR, 2020-ban 0 millió EUR volt. A befektetési tevékenységből származó konszolidált cash flow 2023 első negyedévében -0,5 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig 0 millió EUR volt. 2023 első félévében a Kibocsátó 0,9 millió EUR értékben valósított meg beruházásokat, amelyekből közel 75% a Kibocsátó, mintanyavállalat által tulajdonolt Ingatlanokhoz tartozik. A beruházások között nem volt egyedi kiugró tétel. Ezek nagyrészt műszaki helyiségek felújítása, riasztó rendszerek felszerelése, villámvédelem fejlesztése és bővítéssel kapcsolatos menedzsment díjak. 2022 első félévében a 238,4 millió EUR értékű beruházást hajtott végre, a többi időszakhoz képest kiugró érték oka, hogy a Kibocsátó ebben az időszakban zárta a tevékenységen alapját képező befektetési célú ingatlanportfólió felvásárlását.

### Finanszírozási cash flow

A finanszírozási tevékenységből származó konszolidált cash flow a 2022-es évben 243,2 millió EUR volt. A befektetési tevékenység likviditási igényét finanszírozási forrásból oldotta meg a Shopper Park Plus Csoport mely a Tranzakciót finanszírozó 150 millió EUR bankhitel felvételére és 94,7 millió EUR tőkeemelésre támaszkodott. A Shopper Park Plus Csoport finanszírozási cash flowja 2021-ben 0,9 millió EUR, 2020-ban 0 millió EUR volt. A finanszírozási tevékenységből származó konszolidált cash flow 2023 első negyedévében -3 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig 0 millió EUR volt. 2023 első félévében a finanszírozási tevékenységből származó cash flow -5,3 millió EUR volt. Az adott időszak finanszírozási készpénzáramlás főbb elemei az akvizíciós hitelhez kapcsolódó tőketörlesztés (-2,7 millió EUR), tulajdonosi kölcsön felvétele (5,0 millió EUR), kamatfizetés (-3,8 millió EUR) és osztalékfizetés voltak (-3,9 millió EUR). 2022 első félévében a finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow értéke 243,2 millió EUR volt, amelynek oka, hogy a Kibocsátó tevékenységének alapját képező befektetési célú ingatlanportfólió megvásárlásához szükséges tőke és hiteljellegű finanszírozás ebben az időszakban lett folyósítva. A 2020-as üzleti évre a Kibocsátó 698 330 EUR osztalékot fizetett a kibocsátott 5 000 db részvényre, melyek összesített névértéke 15 382 EUR jegyzett tőke állományt jelentett. A 0,1 EUR névértékű Meglévő Törzsrészvényre – kiigazítva az alaptőkében történt változásokkal – így 139,7 EUR osztalék jutott. Az osztalékfizetés forrása befektetési tevékenységből kapott osztalék volt. A Kibocsátó tevékenységi körének 2022-ben végbement alapvető változása miatt ez a 2021-es osztalékfizetés mértéke nem biztosít többletinformációt a Kibocsátó pénzügyi helyzetéről vagy osztalékfizetési képességéről.

A 2021-es üzleti évre a Kibocsátó nem fizetett osztalékot.

A 2022-es üzleti évre a Kibocsátó 3.852.800 EUR osztalék kifizetéséről döntött 2023.04.24-én a részvényesei javára, amely alapján a Meglévő Törzsrészvényekre részvényenként 0,4 EUR osztalék jutott.

#### 11.1.3. A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb eredmény sorainak bemutatása

A Kibocsátó tevékenységét bemutató IV. fejezet 5.2 pontnak megfelelően a Kibocsátó Tranzakciót megelőző üzleti tevékenysége nem hasonlítható össze a Tranzakciót követő időszakokkal, mert a Tranzakciót megelőzően befektetési tevékenységet folytatott, bérleti díj bevétele nem volt és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2021-es és 2020-as éves adatok a Kibocsátó vállalkozásának alakulásáról, teljesítményéről nem adnak olyan képet, ami a Kibocsátó jelen helyzetének megítélésében támpontot adna. A Kibocsátó vagyoni helyzetéről, likviditásáról a konszolidált beszámoló 2022.12.31-i adatai információt adnak. Az Ingatlanok évközbéli megvásárlása miatt a 2022. évben egyszeri, speciális tételek is jelentkeznek, melyek az egyes eredmény sorok tárgyalásánál kerülnek bemutatásra.

	2022. év (auditált)	2021. év (auditált)	2020. év (auditált)	2023. I. negyedév (nem auditált, átvilágító tt)	2022. I. negyedév (nem auditált, nem átvilágító tt)	2023. I. félév (nem auditált, nem átvilágító tt)	2022. I. félév (nem auditált, nem átvilágító tt)
Bérleti díj bevétel	11,0	0,0	0,0	5,4	0,0	10,7	0,9
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13,1	0,0	0,0	8,3	0,0	14,2	0,8
Üzemeltetési és	(15,3)	0,0	0,0	(9,4)	(0,1)	(15,9)	(1,6)

egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség							
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>8,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>4,2</b>	<b>(0,1)</b>	<b>9,0</b>	<b>0,1</b>
Igazgatási költségek	(3,6)	(0,3)	(0,0)	(0,9)	(0,0)	(1,4)	(2,2)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22,0	0,0	0,0	0,9	0,0	3,7	19,9
<b>Működési eredmény</b>	<b>27,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(0,0)</b>	<b>4,2</b>	<b>(0,2)</b>	<b>11,3</b>	<b>17,8</b>
Pénzügyi bevételek	2,9	0,7	0,0	0,5	0,0	1,1	0,0
Pénzügyi ráfordítások	(3,4)	(0,0)	(0,0)	(2,9)	(0,0)	(6,4)	(0,4)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>26,8</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1,8</b>	<b>(0,2)</b>	<b>6,0</b>	<b>17,4</b>
Nyereségadó	(3,8)	0,0	0,0	(0,1)	0,0	(0,1)	(1,6)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>22,9</b>	<b>0,4</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1,7</b>	<b>(0,2)</b>	<b>5,8</b>	<b>15,8</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	22,9	0,4	(0,0)	1,7	(0,2)	5,8	15,8
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Swap ügyletek értékelési differencia	0,3	0,0	0,0	(0,1)	0,0	0,6	0,8
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye	0,0	(0,7)	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény</b>	<b>0,3</b>	<b>(0,7)</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,1)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>
<b>Tárgyidőszaki átfogó eredmény</b>	<b>23,2</b>	<b>(0,3)</b>	<b>0,7</b>	<b>1,6</b>	<b>(0,2)</b>	<b>6,4</b>	<b>16,6</b>

Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	23,2	(0,3)	0,7	1,6	(0,2)	6,4	16,6
Egy részvényre jutó eredmény	4,13	2,70	(0,01)	0,18	(1,14)	0,60	22,69
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	4,13			0,18	(1,14)	0,60	22,69
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	4,13			0,18	(1,14)	0,60	22,69

*Forrás: A Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója, a Kibocsátó 2023. I. negyedévi nem auditált, átvilágított időközi beszámolója és a Kibocsátó 2023.I. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (millió EUR-ban).*

### **Bérleti díj bevétel:**

A Shopper Park Plus Csoport bérleti díj bevétele az Ingatlanok bérleti díjaiból származik. Az Ingatlanok bevételtermelő képességgel kapcsolatos adatát az IV. fejezet 5.2.12 pontja mutatja be. A bérleti díjak a jelen Tájékoztató 2. mellékletében bemutatott bérleti szerződéseken alapulnak, melyet a teljes bérleti díj bevétel 10%-át meg nem haladó mértékben az adott időszak bérleti díjak alapján kalkulált forgalomarányos bérleti díjak egészítik ki. A bérleti díj bevételek az Ingatlanok megvásárlásától kezdődően jelentkeztek, a 2022-es évben 200 naptári napi időtartamra. A 2022. évben 11 millió EUR volt a konszolidált bérleti díj bevétel. A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as években nem realizált bérleti díj bevételt. A Shopper Park Plus Csoport bérleti díj bevétele 2023 első negyedévében 5,4 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig 0 millió EUR volt. A Kibocsátó 2023 első félévében 10,7 millió EUR, míg 2022 első félévében 0,9 millió EUR bérleti díj bevételt mutatott ki.

### **Üzemeltetési díj és egyéb bevétel:**

Az üzemeltetési díjakat a bérlők az Ingatlanok üzemeltetési költségeinek fedezésére fizetik a bérleti szerződésüknek megfelelően. Az üzemeltetési díjak mellett ez a sor tartalmazza a bérlőkre közvetlenül továbbhárított fogyasztás költségét fedező bevételeket, melyek elsősorban továbbszámolt közüzemi díjak. A Shopper Park Plus Csoport konszolidált üzemeltetési díj és egyéb bevétele a 2022. évben 13,1 millió EUR volt. A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as években nem realizált üzemeltetési díjat és egyéb bevételt. A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési díj és egyéb bevétele 2023 első negyedévében 8,3 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig 0 millió EUR volt. 2023 első félévében 14,2 millió EUR, míg 2022 első félévében 0,8 millió EUR üzemeltetési díj és egyéb bevételt mutatott ki a Kibocsátó.

### **Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség**

Az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek az Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket és a bérlőknek közvetlenül továbbhárított költségeket jelentik. Ezen költségek alapját a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2. b és 5.2.2. c pontokban foglalt tevékenységek és a 5.2.4., 5.2.5 és az 5.2.7 és 5.2.8 pontjában bemutatott szerződések adják. A Shopper Park Plus Csoport Üzemeltetési és egyéb Ingatlanhoz kapcsolódó konszolidált költségei a 2022. évben 15,3 millió EUR tettek ki. Ebből az összegből a rendszeres költségek 14,7 millió EUR-t, míg a tranzakcióhoz kapcsolódó egyszeri, speciális tételek – az ingatlan üzemeltetésének átvételét előkészítő adminisztrációs és tanácsadási költségek – 0,6 millió EUR-t tettek ki.

A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as években nem realizált üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költséget. A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költsége 2023 első negyedévében 9,4 millió EUR, 2022 első negyedévében pedig 0,1 millió EUR volt.

2023 első félévében 15,9 millió EUR, míg 2022 első félévében 1,6 millió EUR üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költséget mutatott ki a Kibocsátó.

### **Bruttó eredmény**

A bruttó eredmény sor az Ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó működési eredményt adja meg. A Shopper Park Plus Csoport bruttó konszolidált eredménye a 2022. évben 8,9 millió EUR volt melyben benne van a Tranzakció egyszeri hatásából származó 0,6 millió EUR költség is. A Shopper Park Plus Csoport a bérbeadási tevékenység hiánya miatt a 2021-es és 2020-as évekre nem mutatott ki bruttó eredményt. A Shopper Park Plus Csoport bruttó eredménye 2023 első negyedévében 4,2 millió EUR nyereség, 2022 első negyedévében pedig 0,1 millió EUR veszteség volt. 2023 első félévében 9,0 millió EUR, míg 2022 első félévében 0,1 millió EUR bruttó eredményt termelt a Kibocsátó.

2023.04.01-től a mérőórák adatain alapuló villamosenergia díj továbbszámolás került bevezetésre a Magyar Ingatlanokon, mely a bérlőkre közvetlenül továbbszámolt áramvolumen arányának növekedésével járt a Magyar Ingatlanok közös fogyasztási volumenének csökkenése mellett. A volumenek és a közös területre jutó fogyasztási volumen arányának változását az alábbi tábla mutatja be:

	2022. III. negyedév	2022. IV. negyedév	2023. I. negyedév	2023. II. negyedév
Bérlői fogyasztás (Mwh)	13 445	9 686	9 092	10 696
Közös terület fogyasztás (Mwh)	2 021	1 361	1 274	454
Összes fogyasztás (Mwh)	15 467	11 047	10 366	11 150
Közös terület fogyasztásának részesedése az összes fogyasztásból	13%	12%	12%	4%

A közös fogyasztás volumenének csökkenése - változatlan áramárak mellett - a Magyar Ingatlanok üzemeltetésének költségét csökkenti, ezáltal csökkentve az üzemeltetési veszteséget.

### **Igazgatási költségek**

Az igazgatási költségek a Shopper Park Plus Csoportnak az Ingatlanok működtetéséhez nem kötődő általános költségeit tartalmazzák: elsősorban a vagyonnevelési díjat (IV. fejezet 5.2.2 a pontnak megfelelő szolgáltatás tartalommal és IV. fejezet 5.2.3 pontnak megfelelő szerződéses tartalommal), a jogi, könyvelési és auditdíjakat, tanácsadási költségeket, valamint az ingatlanértékelés költségeit. A 2022. évben a konszolidált igazgatási költségek 3,6 millió EUR-t tettek ki. A Tranzakcióhoz kapcsolódó átvilágítási, jogi, tanácsadási költségek egyszeri, speciális tételt jelentettek, melyek az igazgatási költségekből tételes kimutatás alapján 2,0 millió EUR-t tettek ki 2022. évben, így a 2022. évben a speciális tételek nélküli igazgatási költségek 1,7 millió EUR-t tettek ki. A Shopper Park Plus Csoport 2021-ben 0,3 millió EUR, 2020-ban 0 millió EUR igazgatási költséget mutat ki. A Shopper Park Plus Csoport igazgatási költségei 2023 első negyedévében 0,9 millió EUR-t, 2022 első negyedévében 0 millió EUR-t tettek ki. A Kibocsátó igazgatási költségei 2023 első félévében 1,4 millió EUR-t,

míg az előző év azonos időszakában 2,2 millió EUR-t tettek ki. A 2023 első félévében kimutatott érték nem tartalmazza a tőzsdei bevezetéshez kapcsolódó költségeket. A tőzsdei bevezetéssel kapcsolatos költségek tőkésítésre kerülnek és a nyilvános értékesítés során bevont tőkével szemben kerülnek elszámolásra. A 2022-es összehasonlító időszakok igazgatási költségei döntően az akvizícióhoz voltak köthetők.

### **Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége**

A Shopper Park Plus Csoport az Ingatlanok valós értékét rendszeresen értékelteti, az értékeléseket a CBRE készíti a jelen Tájékoztató a szakértői jelentéseket bemutató IV. fejezete 1.2.1. pontjának megfelelően. A 2022.12.31 dátumra vonatkozó ingatlanértékelés alapján a 2022-es beszámoló a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének (nem realizált) nyereségének 22 millió EUR-t ad meg. A befektetési ingatlanok átértékelése egyedül a befektetési célú ingatlanok átértékeléséből adódik, nem jár pénzmozgással, nem realizált nyereséggént nem képez osztalék alapot, osztalékként nem fizethető ki és a Befektető a jövőre tekintve ne várjon ekkora eredményességet. A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as években nem rendelkezett ingatlanokkal, így a befektetési ingatlanok valós átértékeléséből nem származott eredménye. A Shopper Park Plus Csoport befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége 2023 első negyedévében 0,9 millió EUR volt, 2022 első negyedévében a befektetési ingatlanok valós átértékeléséből nem származott eredménye. A Kibocsátó befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéből fakadóan 3,7 millió EUR nyereséget mutatott ki 2023 első félévében, míg 2022 első félévében 19,9 millió EUR-t.

### **Pénzügyi bevételek**

A Shopper Park Plus Csoport konszolidált pénzügyi bevételei a 2022. évben 2,9 millió EUR-t tettek ki. Pénzügyi bevételek közé tartozik az árfolyamnyereség, a számlán lévő rövid távra lekötött betétek kamatbevétele és a függő vételár fizetési kötelezettség feloldásából eredő egyszeri bevétel. A Tranzakcióhoz kapcsolódó halasztott vételárfizetési kötelezettség – mely az IV. fejezet 5.5 pont vételár visszatartási megállapodások fejezetben kerül bemutatásra – összege és a fizetés időzítése különböző események bekövetkezésétől függ. Ezen különböző események bekövetkezési valószínűsége alapján a 2022.12.31-vel a Kibocsátó felbecsülte az aktuálisan várható függő vételárfizetési kötelezettséget. A becslés eredményeképpen a függő vételárfizetési kötelezettség a Tranzakció során kialakult bekerülési értékhez képest csökkent és a kötelezettség részben feloldásra került. A kötelezettség feloldása 2,5 millió EUR összegben a pénzügyi műveletek bevételei között jelenik meg. A pénzügyi bevételek továbbá túlnyomórészt árfolyamnyereségből adódtak, melyek a helyi deviza (HUF és CZK) és az euró közötti átváltás miatt jelentkeztek. A Shopper Park Plus Csoport 2021-ben 0,7 millió EUR pénzügyi bevételt mutatott ki, mely osztalékbevételekből származott, 2020-ban nem realizált pénzügyi bevételt. A Shopper Park Plus Csoport pénzügyi bevétele 2023 első negyedévében 0,5 millió EUR, 2022 első negyedévében 0 millió EUR volt. A Kibocsátó pénzügyi bevétele 2023 első félévében 1,1 millió EUR, míg 2022 első félévében 0,0 millió EUR volt.

### **Pénzügyi ráfordítások**

A Shopper Park Plus Csoport konszolidált pénzügyi ráfordításai a 2022-ben 3,4 millió EUR-t tettek ki. A pénzügyi ráfordítások elsősorban jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.5.1 pontjában hivatkozott Hitelszerződés kamatkiadásai, mely alapján 150 millió EUR került 2022.06.15.-én folyósításra a Tranzakció finanszírozására. A 2022. évi kamatkiadások összege 2,6 millió EUR. A 2022. évi árfolyamveszteség összege 0,2 millió EUR. A 2022. évi konszolidált egyéb pénzügyi ráfordítások 0,6 millió EUR-os egyenlegében jelenik meg a hosszú lejáratú kötelezettségként nyilvántartott függő vételárfizetési kötelezettség diszkontált értékének a diszkontálási időtáv módosításából eredő pénzügyi ráfordítása 0,3 millió EUR összegben. A Shopper Park Plus csoport 2021-

ben és 2020-ban is 0 millió EUR pénzügyi ráfordítást mutatott ki. A Shopper Park Plus Csoport pénzügyi ráfordításai 2023 első negyedévében 2,9 millió EUR-t, 2022 első negyedévében 0 millió EUR-t tettek ki. A Kibocsátó pénzügyi ráfordításai 2023 első félévében 6,4 millió EUR-t, míg 2022 első félévében 0,4 millió EUR-t tettek ki. A 2023 első féléves egyenlegből 3,8 millió EUR volt a bankhitelhez kapcsolódó kamatfizetés és 0,3 millió EUR a kamatplafon ügylet költsége. A realizált és nem realizált árfolyamveszteségek egyaránt 0,2 - 0,2 millió EUR-t tettek ki. A Kibocsátó a függő vételár diszkont feloldásához és a függő vételár becslési változásából eredő kötelezettség növekedéséhez kapcsolódóan 1,7 millió EUR pénzügyi ráfordítást könyvelt el. A tulajdonosi kölcsönök kamatai 2023 első félévében 0,2 millió EUR pénzügyi ráfordítást tettek ki.

### **Nyereségadó**

A Shopper Park Plus Csoport anyavállalata szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nem fizet társasági és iparüzési adót, de a Leányvállalataira ez a mentesítés nem vonatkozik. A nyereségadó soron a beszámoló 2022. évre a ténylegesen fizetendő társasági adót, iparüzési adót és innovációs járulékot tünteti fel 0,2 millió EUR értékben, valamint ezen a soron jelentkezik az Ingatlanok ártértékeléséből adódó, azonnali fizetési kötelezettséggel nem járó 3,6 millió EUR értékű halasztott adó ráfordítás is. Ez a halasztott adó ráfordítás a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéhez kapcsolódik, pénzmozgással nem jár. A 2022. évben a konszolidált nyereségadó ráfordítás 3,8 millió EUR volt. A nyereségadó a Cseh Leányvállalatok esetében 19%-os (a Cseh Leányvállalatokra csak a társasági adó releváns). A Kibocsátónak nem kell társasági és iparüzési adót fizetnie, csak innovációs járulékot, a Magyar Leányvállalat esetében mindhárom adó releváns, a nyereségadó 9%-os. A Shopper Park Plus Csoport a 2021-es és 2020-as évekre nem mutat ki nyereségadót. A Shopper Park Plus Csoport nyereségadója 2023 első negyedévében 0,1 millió EUR, 2022 első negyedévében 0 millió EUR volt. 2023 első félévében a Kibocsátó 0,1 millió EUR, míg az előző év hasonló időszakában 1,6 millió EUR nyereségadó ráfordítást mutatott ki.

### **Tárgyidőszaki eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport 2022-i évi konszolidált tárgyévi eredménye 22,9 millió EUR nyereség, amely túlnyomó mértékben a befektetési célú ingatlanok ártértékeléséből adódik, azaz egy nem realizált nyereség, és a jövőre tekintve a Befektetők ne várjanak ekkora eredményességet. A Shopper Park Plus Csoport eredménye 2021-ben 0,4 millió EUR nyereséget, 2020-ban 0 millió EUR veszteséget mutatott. A Shopper Park Plus Csoport tárgyévi eredménye 2023 első negyedévében 1,7 millió EUR nyereség, 2022 első negyedévében 0,2 millió EUR veszteség volt. 2023 első félévében a Kibocsátó 5,8 millió EUR, míg az előző év hasonló időszakában 15,8 millió EUR tárgyidőszaki eredményt mutatott ki. Az időszakok közti összehasonlítást nagyban befolyásolja a 2022-es időszakban elszámolt nagy mértékű nyereség a befektetési célú ingatlanok való értékelésének nyeresége soron, amely nem realizált nyereség.

### **Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport a bankhitelre kötött kamatlábfedezeti ügylet eredményét a tárgyévi egyéb átfogó eredményben mutatja ki. A 2022. évi konszolidált valós értékelés nem realizált eredménye 2022-re 0,3 millió EUR nyereséget mutatott. A Shopper Park Plus Csoportnak 2021-ben 0,7 millió EUR veszteséget, 2020-ban 0,7 millió EUR nyereséget mutatott a tárgyévi egyéb átfogó eredménye. A 2020-2021-es évek egyéb átfogó eredménye a részesedés valós értékeléséből származott. A Shopper Park Plus Csoport tárgyidőszaki egyéb átfogó eredménye 2023 első negyedévében 0,1 millió EUR veszteség, 2022 első negyedévében 0 millió EUR volt. 2023 első félévében a Kibocsátó 0,6 millió EUR, míg az előző év hasonló időszakában 0,8 millió EUR tárgyidőszaki egyéb átfogó nyereséget mutatott ki.

## 11.2. A Shopper Park Plus Csoport előzetes eredménykimutatása

A Tájékoztató jelen fejezetében szereplő előzetes pénzügyi információk (pro forma pénzügyi kimutatás) kizárólag tájékoztató jellegűek és csak azt szemléltetik, hogy a Tranzakció milyen hatást gyakorolt volna a Kibocsátóra, ha azt egy korábbi időpontban, 2022. január 1 -én hajtják végre. A nem auditált előzetes eredménykimutatás csak illusztrációs célokat szolgál, és természeténél fogva egy hipotetikus helyzetre vonatkozik, ezért a nem auditált előzetes pénzügyi információk szerinti feltételezett eredmény eltér a Kibocsátó tényleges eredményétől. Az előzetes eredménykimutatás nem tartalmazza a Tranzakció költségeit.

Az előzetes eredménykimutatás tekintetében a Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy (a) az előzetes pénzügyi információk azt szemléltetik, hogy a Tranzakció milyen hatást gyakorolt volna, ha azt egy korábbi időpontban hajtják végre; és (b) az előzetes pénzügyi információk szerinti eredmény eltérhet a Kibocsátó tényleges eredményétől.

A Kibocsátó üzletmenetében jelentős bruttó változást okozó ügyletnek minősül, hogy 2022 folyamán egy és ugyanazon Tranzakció keretei között vásárolta meg a Kibocsátó a Magyar Ingatlanok kizárólagos tulajdonjogát a TESCO-GLOBAL-tól mint eladótól és a Magyar Leányvállalat a Cseh Leányvállalatokban fennálló 100%-os részesedéseket a Tesco Holdings B. V.-től (székhely: Willemsparkweg 150 H, 1071HS Amsterdam, Hollandia; nyilvántartási szám: 33168971, Hollandia) mint eladótól. Abból a célból, hogy a Kibocsátó bemutassa, hogy ezen Tranzakció milyen hatást gyakorolhatott volna bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén hajtották volna végre, elkészítette a Kibocsátó 2022. december 31-én végződő üzleti évére vonatkozó előzetes (proforma) konszolidált átfogó eredménykimutatását.

*Előzetes Eredménykimutatás a 2022. évről (EUR-ban) 1. tábla: Tranzakciós kiszűrések*

	2022.dec.31-én végződő üzleti év (auditált)	Tranzakciós kiszűrések	Tranzakciós hatásoktól megtisztított Eredménykimutatás 2022
Bérleti díj bevétel	11 046 927		11 046 927
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13 088 187		13 088 187
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	-15 273 876	619 602	-14 654 274
<b>Nettó üzemeltetési eredmény</b>	<b>-2 185 689</b>		<b>-1 566 087</b>
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>8 861 238</b>		<b>9 480 840</b>
Igazgatási költségek	-3 647 358	1 970 516	-1 676 842
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22 002 204		22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>27 216 084</b>		<b>29 806 202</b>
Pénzügyi bevételek	2 922 730		2 922 730
Pénzügyi ráfordítások	-3 386 253		-3 386 253
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>26 752 561</b>		<b>29 342 679</b>
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	-248 282		-248 282
Halasztott adó ráfordítás	-3 590 305		-3 590 305
Nyereségadó összesen	-3 838 587		-3 838 587



<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>22 913 974</b>		<b>25 504 092</b>
<b>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész</b>	<b>22 913 974</b>		<b>25 504 092</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797		262 797
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>	<b>23 176 771</b>		<b>25 766 890</b>

A tranzakciós hatásoktól megtisztított eredménykimutatás alapján a Tranzakciót követő 6 és fél hónap ingatlan bérbeadási tevékenysége helyett prezentációs célból 12 hónap bérbeadási tevékenységet modellezően Előzetes Eredménykimutatás készült a Tájékoztató céljára, ahol a Kibocsátó üzemeltetése alá tartozó egyszerű tételről korrigált üzleti tevékenység 365 napra lett kivetítve. Az Előzetes Eredménykimutatást a Kibocsátó vezetése készítette el, az UNIKONTO Számvitelkutató Kft. az Előzetes Eredménykimutatásra előzetes pénzügyi információként az ISAE 3420 szerinti jelentést készített, mely a 9.sz. mellékletben található.

*Előzetes Eredménykimutatás 2022 évről (EUR-ban) 2. tábla - Tranzakciós költségek melletti egyéb helyesbítések*

	<b>Tranzakciós hatásoktól megtisztított Eredménykimutatás 2022</b>	Arányosítás hatása	Üzemeltetési díjak szept 1-től magasabbak	Kalkulált Tranzakció előtti kamat és hitelköltség	<b>Előzetes Eredményki mutató 2022</b>
Bérleti díj bevétel	11 046 927	9 113 715			20 160 642
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13 088 187	10 797 754	-528 292		23 357 650
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	-14 654 274	-12 089 776			-26 744 050
<b>Nettó üzemeltetési eredmény</b>	<b>-1 566 087</b>				<b>-3 386 400</b>
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>9 480 840</b>				<b>16 774 242</b>
Igazgatási költségek	-1 676 842	-1 383 395			-3 060 237
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22 002 204				22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>29 806 202</b>				<b>35 716 209</b>
Pénzügyi bevételek	2 922 730				2 922 730
Pénzügyi ráfordítások	-3 386 253			-1 775 383	-5 161 636
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>29 342 679</b>				<b>33 477 303</b>
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	-248 282	-204 833			-453 115
Halasztott adó ráfordítás	-3 590 305				-3 590 305
Nyereségadó összesen	-3 838 587				-4 043 420
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>25 504 092</b>				<b>29 433 883</b>
<b>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész</b>	<b>25 504 092</b>				<b>29 433 883</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797				262 797
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>	<b>25 766 890</b>				<b>29 696 680</b>

### **Bérleti díj bevétel**

A Shopper Park Plus Csoport bérleti díj bevétele az Ingatlanok bérleti díjaiból származik. A bérleti díj bevételek

között kerülnek kimutatásra a Kibocsátó által kiadott ingatlan területek és felületek: üzlethelységek, irodák, raktárak területe, standok, automaták, átvevőhelyek által használt ingatlan területek, kiadott tetőfelületek, kiadott reklámfelületek, a bérlői felépítmények által hasznosított telekterületek (pl. benzinkút, étterem, kocsimosó, buszmegálló céljára használt területek). Az Előzetes Eredménykimutatás arányosítással készült, figyelembe véve, hogy 200 napig a Kibocsátó adta bérbe ezeket bérleményeket, 165 napig pedig a korábbi tulajdonos, ez alapján a Kibocsátó által üzemeltetett időszak került 365 napra kivétítve az Előzetes Eredménykimutatásban. Az Ingatlanokat, beleértve azok bevételtermelő képességgel kapcsolatos adatait az IV. fejezet 5.2.1. pont, valamint a 2. melléklet mutatja be. A bérleti díj bevételek az Ingatlanok megvásárlásától kezdődően folytak be a Kibocsátóhoz, 2022. június 15-e és 2022. december 31-e között (2022-es üzleti évben ebben a 200 naptári napnyi időtartamban). Az Előzetes Eredménykimutatás a bérleti díj bevételt napi arányosítással kalkulálja a 2022-es év 365 naptári napjára. Az auditált konszolidált éves beszámoló adata 11 047 ezer EUR. A 2022. január 1. és 2022. június 14-e közötti időszakra, amikor a Kibocsátó még nem rendelkezett az Ingatlanokkal, a bérleti díj bevételek arányosítással kerültek becslésre, mely 9 114 ezer EUR összegnek felel meg. A kalkulált éves bérleti díj bevétel így 20 161 ezer EUR.

### **Üzemeltetési díj és egyéb bevétel**

Az üzemeltetési díjakat a bérlők az Ingatlanok üzemeltetési költségeinek fedezésére fizetik a bérleti szerződéseknek megfelelően. Az üzemeltetési díjak mellett ez a sor tartalmazza a bérlők közvetlen fogyasztását fedező továbbszámolt közüzemi díjakat és a vezeték használati díjakat.

A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési díj és egyéb bevétele a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 13 088 ezer EUR volt. A 365 napra történő arányosítás alapján az adásvételi Tranzakciót megelőző 2022. január 1. és 2022. június 14-e közötti időszakra 10 798 ezer EUR bevétel jutna, de az üzemeltetési díjak emelése miatt ezt befolyásolja, hogy 2022. szeptember 1-től a bérleti szerződések díjkorrekciós rendelkezései alapján megemelkedtek a bérlőknek számlázott üzemeltetési díjak. Ez a növekmény a Tranzakciót megelőző időszak kalkulálásakor korrigálásra kerül úgy, hogy a Tranzakció előtti időszakra az üzemeltetési díj emelést megelőző, díjkorrekció előtti állapot lett figyelembe véve üzemeltetési díjként. Ez a korrekció 528 ezer EUR-ral csökkenti az arányosítás alapján számolt Tranzakció megelőző időszakra kalkulált üzemeltetési díj és egyéb bevételét. A Korrigált Eredménykimutatás az említett tételek összegeként 23 358 ezer EUR-t tüntet fel.

### **Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség**

Az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek az Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket és a bérlőknek közvetlenül továbbhárított költségeket jelentik. Itt szerepelnek a közüzemi díjak (áram, gáz, távhő, víz, csatornadíj), létesítménygazdálkodási díj, ingatlankezelési díj, illetve a takarítás, őrzés, kertészet, eseti karbantartás, vagyonadó és a biztosítás költsége. A Korrigált Eredménykimutatás elkészítésekor a Kibocsátó által kötött szerződések díjait alkalmazta a kalkuláció, ezek a díjak kerültek 365 napra arányosításra, illetve kiszűrésre kerültek a Tranzakciót megelőző ingatlan adásvételi tranzakcióhoz köthető átvételi költségek. Ezen költségek alapját a jelen Tájékoztató IV. fejezet 5.2.2. b és 5.2.2. c pontokban foglalt tevékenységek és a IV. fejezet 5.2.3-5.2.9. pontban bemutatott szerződések adják. A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségei a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 15 274 ezer EUR voltak. Ebből az összegből a rendszeres költségek 14 654 ezer EUR-t, míg a Tranzakcióhoz kapcsolódó egyszeri, speciális tételek – az Ingatlan üzemeltetésének átvételét előkészítő adminisztrációs és tanácsadási költségek – 620 ezer EUR-t tettek ki. A Tranzakciót követő időszakra vonatkozó rendszeres költségek 14 654 ezer EUR összegben szolgáltak az arányosítás alapjául. A Tranzakció megelőző 2022. január 1. és 2022. június 14-e közötti időszakra így 12 090 ezer EUR üzemeltetési és egyéb

ingatlanhoz kapcsolódó költség adódik. A Korrigált Eredménykimutatás az említett tételek összegeként 26 744 ezer EUR-t tüntet fel.

### **Nettó üzemeltetési eredmény**

Az Ingatlan portfólió üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek nem háríthatóak át teljes mértékben a bérlőkre. Az üzemeltetési díjak és egyéb bevételek, valamint az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek összege, a nettó üzemeltetési eredmény az iparágban jellemzően negatív, a bérleti díj bevételt a nettó üzemeltetési eredmény jellemzően 5-10 százalékkal csökkenti.

Az auditált konszolidált éves beszámoló alapján számított nettó üzemeltetési eredmény 2 186 ezer EUR veszteség, mely a 11 047 ezer EUR bérleti díj bevétel százalékában 20 százalék veszteséget jelent. A Korrigált Eredménykimutatásban a nettó üzemeltetési eredmény 3 386 ezer EUR veszteség, mely a Korrigált Eredménykimutatás 20 161 ezer EUR bérleti díj bevételére vetítve 17 százalék veszteséget jelent.

A Kibocsátó operatív stratégiai céljai közt szerepel, hogy az üzemeltetési veszteséget az iparág jellemző értékének megfelelően a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára csökkentse.

A Kibocsátó ennek érdekében az új bérleti szerződések megkötésekor, illetve a régebbi szerződések módosítása vagy megújítása esetében törekszik arra, hogy a bérleti szerződésekre jelenleg jellemző, a költségeket utólag követő üzemeltetési díjemelések helyett az adott év üzemeltetési költségeit éves elszámolás keretében transzparens módon utólag is érvényesíthesse a bérlők felé, figyelembe véve a IV. fejezet 5.2.6. pontban bemutatott bérleti szerződéseket. A szerződéses gyakorlat változtatása lehetőséget ad a Kibocsátó számára, hogy az üzemeltetési díjak és egyéb bevételek hosszú távon nagyobb arányban fedjék le az üzemeltetési költségeket és egyéb az ingatlanhoz kapcsolódó költségeket.

### **Bruttó eredmény**

A bruttó eredmény sor az Ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó működési eredményt adja meg. A Shopper Park Plus Csoport bruttó eredménye a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 8 861 ezer EUR volt 2022-ben. Az Előzetes Eredménykimutatás adata 16 774 ezer EUR. Az eltérés a fent említett sorokban foglalt arányosítások és egyszeri tételek miatti korrekciók összegéből adódik.

### **Igazgatási költségek**

Az igazgatási költségek a Shopper Park Plus Csoportnak az Ingatlanok működtetéséhez nem kötődő általános költségeit tartalmazzák: elsősorban a vagyongazdálkodási díjat (a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2 pontjának megfelelő szolgáltatás tartalommal és a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.3. pontjának megfelelő szerződéses tartalommal), a jogi, könyvelési és auditdíjakat, tanácsadási költségeket, valamint az ingatlanértékelés költségeit. A vagyongazdálkodási díj éves mértéke az Ingatlanok valós értékének és a külső hitelállomány különbözetének 1,2%-a. A 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján a 2022. évi igazgatási költségek 3 647 ezer EUR-t tettek ki. Ebből kiszűrésre kerültek az egyszeri tranzakciós költségek igazgatási költségei tételes kimutatás alapján 1 971 ezer EUR értékben majd az így csökkentett, a Tranzakciót követő időszakra vonatkozó rendszeres költségek 1 676 ezer EUR összegben szolgáltak az arányosítás alapjául. Az adásvételi Tranzakciót megelőző a 2022. január 1-i és 2022. június 14-e közötti időszakra így 1 383 ezer EUR igazgatási költség adódik. Az Előzetes Eredménykimutatásban az említett tételek összegeként 3 060 ezer EUR adódik becsült éves igazgatási költségnek 2022-re.

## **Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége**

A Shopper Park Plus Csoport az Ingatlanok valós értékét rendszeresen értékelteti, az értékeléseket a CBRE készíti a jelen Tájékoztató IV. fejezetének szakértői jelentéseket bemutató 1.2.1. pontjának megfelelően. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéhez tartozik a befektetési célok valós értékeléséből adódó különbözet. A 2022.12.31 dátumra vonatkozó ingatlanértékelés alapján az auditált konszolidált éves beszámoló a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének (nem realizált) nyereségének 2022. évre 22 002 ezer EUR-t ad meg. A befektetési ingatlanok átértékelése nem jár pénzmozgással, nem realizált nyereségként nem képez osztalék alapot, osztalékként nem fizethető ki. Az Előzetes Eredménykimutatás is ezzel az adattal számol. A befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége pénzmozgással nem jár.

## **Pénzügyi bevételek**

A Shopper Park Plus Csoport pénzügyi bevételei a 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 2 923 ezer EUR-t tettek ki. Pénzügyi bevételek közé tartozik az árfolyamnyereség, a számlán lévő rövid távra lekötött betétek kamatbevétele és a függő vételárfizetési kötelezettség feloldásából eredő egyszeri bevétel. A Tranzakcióhoz kapcsolódó halasztott vételárfizetési kötelezettség – mely a IV. fejezet 5.5 pont vételár visszatartási megállapodások fejezetben kerül bemutatásra – összege és a fizetés időzítése különböző események bekövetkezésétől függ. Ezen különböző események bekövetkezési valószínűsége alapján a 2022.12.31-ig a Kibocsátó felbecsülte az aktuálisan várható függő vételár fizetési kötelezettséget. A becslés eredményeképpen a függő vételárfizetési kötelezettség a Tranzakció során kialakult bekerülési értékhez képest csökkent és a kötelezettség részben feloldásra került. A kötelezettség feloldása 2 529 ezer EUR összegben a pénzügyi műveletek bevételei között jelenik meg. A pénzügyi bevételek továbbá túlnyomórészt árfolyamnyereségből adódtak, melyek a helyi deviza (HUF és CZK) és az euró közötti átváltás miatt jelentkeztek.

Az Előzetes Eredménykimutatás a Tranzakciót megelőző időszakra nem tartalmaz időarányosított pénzügyi bevételt, mivel a realizált árfolyamnyereség összege nem becsülhető megbízhatóan.

## **Pénzügyi ráfordítások**

A Shopper Park Plus Csoport pénzügyi ráfordításai a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 3 386 ezer EUR-t tettek ki. A pénzügyi ráfordítások elsősorban a IV. fejezet 5.5.1. pontban hivatkozott Hitelszerződés kamatkiadásai, mely alapján 150 millió EUR került 2022.06.15.-én folyósításra az adásvételi Tranzakció finanszírozására. A 2022. évi kamatkiadások összege 2 573 ezer EUR. Az árfolyamveszteség összege 241 ezer EUR. Az egyéb pénzügyi ráfordítások auditált konszolidált éves beszámolóban szereplő 571 ezer EUR-os egyenlegében jelenik meg a hosszú lejáratú kötelezettségként nyilvántartott függő vételárfizetési kötelezettség diszkontált értékének a diszkontálási időtáv módosításából eredő pénzügyi ráfordítása 317 ezer EUR összegben.

Az Előzetes Eredménykimutatás kalkulációja szerint a Hitel a 2022. üzleti év elején már fennállt. A kamatkiadás és a folyósítási jutalék arányos része a Tranzakciót megelőző időszakra költségként bekerült a kimutatásba 1 775 ezer EUR összegben. Az Előzetes Eredménykimutatás a pénzügyi ráfordításokra ezen tételek összegéként, 5 162 ezer EUR-t ad meg a teljes 2022-es naptári évre vonatkozóan.

## **Nyereségadó**

A Shopper Park Plus Csoport anyavállalata szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nem fizet társasági és iparüzési adót, de a Leányvállalataira ez a mentesítés nem vonatkozik. A nyereségadó soron az

auditált konszolidált éves beszámoló a ténylegesen fizetendő társasági adót, iparüzési adót és innovációs járulékot tünteti fel 248 ezer EUR összegben, valamint ezen a soron jelentkezik az Ingatlanok ártértékeléséből adódó, azonnali fizetési kötelezettséggel nem járó halasztott adóráfördítés is 3 590 ezer EUR összegben. Ez a halasztott adóráfördítés a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéhez kapcsolódik, pénzmozgással nem jár. A nyereségadó a Cseh Leányvállalatok esetében 19%-os (a Cseh Leányvállalatokra csak a társasági adó releváns). A Kibocsátónak nem kell társasági és iparüzési adót fizetnie, csak innovációs járulékot, a Magyar Leányvállalat esetében mindhárom adó releváns. Itt arányosításra került a Tranzakción kívüli időszak a teljes évre. A 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján a nyereségadó 2022-ben 3 839 ezer EUR volt. Az Előzetes Eredménykimutatás 4 043 ezer EUR-val kalkulál. Az eltérés a társasági adófizetési ráfordítás és a fizetendő innovációs járulék Tranzakciót megelőző időszakra számított, időarányosítottan meghatározott összege 204 ezer EUR összegben. Az Előzetes Eredménykimutatás alapján az aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás 453 ezer EUR, a halasztott adó összege pedig az auditált konszolidált éves beszámoló adatával egyező, 3 590 ezer EUR.

### **Tárgyévi eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolója alapján a 2022. évi eredménye 22 914 ezer EUR. Az Előzetes Eredménykimutatás a fentiekben felsorolt módosításokkal a teljes évre 29 434 ezer EUR eredményt ad meg.

### **Tárgyévi egyéb átfogó eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport a bankhitelre kötött kamatlábfedezeti ügylet eredményét a tárgyévi egyéb átfogó eredményben mutatja ki. A tárgyévi egyéb átfogó eredmény a kamatlábfedezeti ügylet nem realizált eredménye. A 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló és az Előzetes Eredménykimutatás 2022. évi adata egyezik, 263 ezer EUR-t ad meg.

### **Tárgyévi átfogó eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolója alapján a 2022. évi átfogó eredménye 23 177 ezer EUR. Az Előzetes Eredménykimutatás a fentiekben felsorolt módosításokkal a teljes 2022. évre 29 697 ezer EUR átfogó eredményt ad meg.

## **11.3. Osztalékpolitika**

A Kibocsátó nem rendelkezik osztalékpolitikával, ugyanakkor a SZIT tv. és a Zártkörű Alapszabály, valamint a Nyilvános Alapszabály alapján is köteles az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására javaslatot tenni, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy abban az esetben, ha a SZIT szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék mértékét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A Penta Alap kezelési szabályzata szerinti garanciavállalás nélküli célkitűzése évi 8% hozam fizetése a pénzüsszegek teljes befektetése után. Figyelemmel arra, hogy a Kibocsátó közvetett többségi tulajdonosa jelenleg a Penta Alap, a Kibocsátó osztalékpolitikájára a közgyűlési döntéshozatalon keresztül többségi befolyással rendelkezik. Az osztalékfizetés ugyanakkor nem garantált, mivel az a Shopper Park Plus Csoport eredményességének függvénye, amely pedig piaci és gazdasági körülményektől is függ.

A részvényesi jogok, és így az osztalékjog részletes leírását jelen Tájékoztató V. fejezetének 4.4 pontja tartalmazza.

A 2020-as üzleti évre a Kibocsátó 698 330 EUR osztalékot fizetett 2021-ben 5 000 darabos részvényállomány és 15 382 EUR jegyzett tőke állomány mellett. A 0,1 EUR névértékű Meglévő Törzsrészcsevényre - kiigazítva az alaptőkében történt változásokkal - így 139,7 4 EUR osztalék jutott. Az osztalékfizetés forrása befektetési tevékenységből származó osztalékkifizetés volt. A Kibocsátó tevékenységi körének 2022-ben végbement alapvető változása miatt ez a 2021-es osztalékfizetés nem biztosít többletinformációt a Kibocsátó pénzügyi helyzetéről vagy osztalékfizetési képességéről.

A 2021-es üzleti évre a Kibocsátó nem fizetett osztalékot.

A 2022-es üzleti évre a Kibocsátó 3.852.800 EUR osztalék kifizetéséről döntött a részvényesei javára, amely alapján a Meglévő Törzsrészcsevényekre 0,4 EUR osztalék jutott.

## 12. TŐKEFORRÁSOK

Az alábbi táblázatok a Kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatait mutatják be.

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 12. pontja szerinti táblázatok tartalmazhatnak adott esetben nem jelentős kerekítési hibákat.

A Kibocsátó a Tájékoztató keltjének napján összesen 96.320.000 EUR jegyzett tőkével és tőketartalékkal rendelkezik.

2020.12.31. napján a Kibocsátó jegyzett tőkéje 15.382 EUR volt, és 2021.12.31. napján 16.200 EUR összeg volt. 2022.12.31. napján a Kibocsátó jegyzett tőkéjének összege 963.200 EUR volt.

A tőketartalék összege a 2020.12.31. napjával 0 EUR volt, 2021.12.31. napjával 1.603.800 EUR volt, és 2022.12.31. napjával a Kibocsátó tőketartalékának összege 95.356.800 EUR volt.

A Kibocsátó egyéb átfogó jövedelme a 2020.12.31. napján 706.026 EUR volt, 2021.12.31. napján 0 EUR összeg volt, és 2022.12.31. napján az egyéb átfogó jövedelem összege 262.797 EUR volt.

Az eredménytartalék összege 2020.12.31. napján -1.765 EUR volt, 2021.12.31. napján -701.693 EUR volt, és 2022.12.31. napján -327.699 EUR összeg volt.

A Kibocsátó tárgyévi eredményének összege 2020.12.31. napján -1.598 EUR volt, 2021.12.31. napján 373.994 EUR volt, és 2022.12.31. napján 22.913.974 EUR összeg volt.

A Kibocsátó teljes saját tőkéjének összege 2020.12.31. napján 718.045 EUR volt, 2021.12.31. napján 1.292.301 EUR volt, és 2022.12.31. napján 119.169.072 EUR összeg volt.

	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
Jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382
Tőketartalék	95 356 800	1 603 800	0

Egyéb átfogó jövedelem	262 797	0	706 026
Eredménytartalék	-327 699	-701 693	-1 765
Tárgyévi eredmény	22 913 974	373 994	-1 598
Teljes saját tőke	119 169 072	1 292 301	718 045

A saját tőke és a bankhitel aránya 2022.12.31-én 82% volt. 2021.12.31-én és 2020.12.31-én nem volt bankhitele a Kibocsátónak.

### 13. KÖZZÉTETT VAGY ÚJ NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY -BECSLÉS

A Kibocsátó nem tett és nem fog közzétenni nyereség-előrejelzést vagy -becslést.

### 14. A KIBOCSÁTÓ PÉNZÜGYI HELYZETÉBEN BEKÖVETKEZETT JELENTŐS VÁLTOZÁSOK

A Csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé.

#### 14.1. Takarítás-őrzési szolgáltatás szolgáltató váltása

A takarítás-őrzési tevékenységre pályáztatási folyamatot követően új szerződés került aláírásra a MasterClean Szerződések keretében 2023. július 17-én, mely 2023 harmadik-negyedik negyedévéől az éves üzemeltetési költséget több, mint 600 ezer EUR-ral csökkentti. Az új szerződés a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2 c) (ii) (iii), illetve 5.2.5 b) pontjában kerül bemutatásra.

#### 14.2. Káresemény

2023. július 8-án éjjel kisebb tűz ütött ki a Budapest Váci úti Ingatlan egyik üzletében.

A tüzeset kapcsán a jelenlegi felmérésnek alapján a következő költségek és igények merülnek fel. A fizikai kár körülbelül 50 millió Ft-ra tehető a tűzoltók által felfeszített füstkupolák pótlásából adódóan, ennek nagy részét várhatóan téríti a biztosító. A Kibocsátó becslése szerint, avultság miatt kb. 40 millió Ft-ra tehető a biztosító által megtérítésre kerülő összeg.

Ezen felül a forgalomkiesés, műszaki helyreállítás, takarítás miatt költségigényt jelenthetnek be a bérlők. A tüzesetet okozó bérlő felelősségbiztosítása szolgálhat ezen igények fedezésére, ennek értéke 30 millió Ft/év és 30 millió Ft/kár.

A károk teljeskörű felmérése a jelen Tájékoztató keltének napján még folyamatban van.

### 15. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

#### 15.1. Alaptőke

A Kibocsátó 2019. július 9. napján került megalapításra 5 millió Ft alaptőkével, amelyet 4.594 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény és 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi

részvény testesített meg. A Kibocsátó alapító részvényesei a Kibocsátó alaptőkéjét kizárólag pénzbeli hozzájárulásként bocsátották rendelkezésre, 2019. július 29., 2019. július 30. és 2019. augusztus 1. napján, a Kibocsátó bankszámlájára történő befizetés útján.

A Penta CEE Holding 2021. november 12. napján részvény adásvétel útján megszerezte a Kibocsátó valamennyi részvényét, így időlegesen a Kibocsátó egyedüli részvényesévé vált, majd 2021. december 2. napján határozott attól, hogy a 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi részvényt törzsrészvényé alakítja, illetve, hogy tekintettel arra, hogy a Kibocsátó 2022. január 1. napjától a könyvelését EUR-ban vezeti, 367 Ft-os EUR árfolyam alapján a Kibocsátó alaptőkéjét 13.624 EUR összegre váltotta át, azzal, hogy a Kibocsátó törzsrészvényeinek névértékét 0,1 EUR összegre módosította. Ezt követően a Penta CEE Holding a Kibocsátó alaptőkéjének 2.576 EUR összeggel, új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 25.760 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A kibocsátandó törzsrészvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, 255.024 EUR összeget, illetve ezen felül 1.348.776 EUR összeget a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Kibocsátó részére véglegesen átadni vállalt, amely összeg így a Kibocsátó tőketartalékába került. A Penta CEE Holding a jelen pont szerinti pénzbeli vagyoni hozzájárulásokat 2022. december 22. napján teljesítette a Kibocsátó bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2021. december 2-i tőkeemelés végrehajtását követően a Kibocsátó alaptőkéje 16.200 EUR volt, amelyet 162.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény testesített meg.

A Penta CEE Holding 2022. április 1. napján új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelésről határozott, amely során a Kibocsátó alaptőkéjét 120.000 EUR összeggel megemelte és 1.200.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott Törzsrészvényt bocsátott ki. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A törzsrészvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 11.880.000 EUR összeget (amelyeket a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Kibocsátó részére véglegesen átadni vállalt) a Kibocsátó részére a Penta CEE Holding 2022. április 7. napján bocsátott a Kibocsátó rendelkezésére a Kibocsátó bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2022. április 1-i tőkeemelés végrehajtását követően a Kibocsátó alaptőkéje 136.200 EUR volt, amelyet 1.362.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált Törzsrészvény testesített meg.

Ezt követően, 2022. május 23. napján a Penta CEE Holding a Kibocsátó alaptőkéjének 827.000 EUR, összeggel, új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 6.770.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú Törzsrészvény, illetve 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatelsőbbbségi Részvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben a Fő részvényesek mellett három kisebbségi részvényes vett részt. A kibocsátandó részvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 81.873.000 EUR összeget a részvényesek a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Kibocsátó részére véglegesen átadni vállalták, amely összeg így a Kibocsátó tőketartalékába került. A részvényesek a jelen bekezdés szerinti pénzbeli vagyoni hozzájárulásokat 2022. július 13. napjáig teljesítették a Kibocsátó bankszámlájára történő átutalás útján.



A 2022. május 23-i tőkeemelés végrehajtását követően, a 2022.12.31-i legutolsó auditált mérleg időpontjában, illetve a jelen Tájékoztató kibocsátásakor:

- a Kibocsátó alaptőkéje 963.200 EUR, amelyet
- 8.132.000 db, **egyenként 0,1 EUR névértékű**, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú **Törzsrészvény**, és
- 1.500.000 db, **egyenként 0,1 EUR névértékű**, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, **többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatsóbsági Részvény** testesít meg;
- a Kibocsátó valamennyi részvényének teljes kibocsátási értékét a Kibocsátó részvényesei a Kibocsátó rendelkezésére bocsátották.

A Kibocsátó, illetve a Kibocsátó nevében harmadik személy, vagy a Kibocsátó Leányvállalatai nem tulajdonolnak kibocsátói részvényt.

A Kibocsátó alaptőkéje teljes egészében pénzbeli vagyoni hozzájárulásból áll.

A Kibocsátó nem határozott átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok kibocsátásáról.

A Kibocsátó részvényein, illetve a Shopper Park Plus Csoport bármely tagjának részesedésén **opciós jog nem áll fenn. A Kibocsátó Penta CEE Holding tulajdonában álló részvényein a Hitelezők javára biztosítéki célú óvadék került megalapításra.**

A Penta CEE Holding és a PortfoLion 2022. május 9. napján ún. együttértékesítési (tag-along) jogot alapító megállapodást kötöttek, amelynek értelmében amennyiben bármilyen személy vételi ajánlatot tesz a Penta CEE Holding Kibocsátóban fennálló részvényeinek egy részére vagy egészére vonatkozóan, amelyet a Penta CEE Holding el kíván fogadni, úgy a PortfoLion jogosult arra, hogy a tulajdonában álló részvényeket (vagy amennyiben az ajánlat a Penta CEE Holding részvényeinek egy részére vonatkozik, úgy azok arányos részét) a Penta CEE Holdinggal együtt, azonos feltételekkel értékesítse az ajánlatot tevő személy részére.

A Kibocsátó előzetes alaptőke-emelésről nem határozott, és nincsen a Kibocsátó tőkeemelésére vonatkozó kötelezettségvállalás.

## **15.2. Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat**

A Kibocsátó alaptőkéje az elmúlt évek részvénykibocsátásai eredményeként a következők szerint nőtt:

	2019	2020	2021	2022	
Alaptőke emeléséről hozott döntés dátuma			2021.12.20	2022.04.01	2022.05.23
Alaptőke emeléséről hozott döntés száma	-		1/2021/12.20.	1/2022.04.01.	1/2022.05.23.
Alaptőke összege	5 000 000 Ft (teljesen befizetett)		16 200 EUR (teljesen befizetett)	136 200 EUR (teljesen befizetett)	963 200 EUR (teljesen befizetett)
Kibocsátott részvények darabszáma	4.594 db névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény; 406 db névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztaléksőbbbségi részvény		Kibocsátó alaptőkéje 13.624 EUR összegre lett átváltva, azzal, hogy a Kibocsátó törzsrészvényeinek névértéke 0,1 EUR összegre módosult. Ezt követően a Kibocsátó alaptőkéje 2.576 EUR összeggel emelkedett, új Törzsrészvények forgalomba hozatalával, 25.760 db új Törzsrészvény kibocsátásával	Kibocsátó alaptőkéje 120.000 EUR összeggel emelkedett, 1.200.000 db új Törzsrészvény kibocsátásával	Kibocsátó alaptőkéje 827.000 EUR összeggel emelkedett, új részvények forgalomba hozatalával, oly módon, hogy 6.770.000 db új Törzsrészvény, illetve 1.500.000 db Szavazatelsőbbbségi Részvény került kibocsátásra
Teljesen kifizetett részvények darabszáma	4.594 darab névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény; 406 darab névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztaléksőbbbségi részvény		162.000 darab Törzsrészvény	1.362.000 darab Törzsrészvény	8.132.000 darab Törzsrészvény, illetve 1.500.000 db Szavazatelsőbbbségi Részvény
Nem teljesen kifizetett részvények darabszáma	-	-	-	-	-
Részvények névértéke	mindkét részvényfajta tekintetében 1000 Ft	mindkét részvényfajta tekintetében 1000 Ft	0,1 EUR	0,1 EUR	mindkét részvényfajta tekintetében 0,1 EUR
Év elején forgalomban lévő részvények darabszáma	-	4.594 darab névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény; 406 darab névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztaléksőbbbségi részvény		162.000 darab Törzsrészvény	
Év végén forgalomban lévő részvények darabszáma	4.594 darab névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény; 406 darab névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztaléksőbbbségi részvény		162.000 darab Törzsrészvény	8.132.000 darab Törzsrészvény, illetve 1.500.000 db Szavazatelsőbbbségi Részvény	

## 16. SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

A Kibocsátó Magyarországon bejegyzett és működő gazdasági társaság, amelyre az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó, valamint Magyarország jogszabályai alkalmazandók.

A Kibocsátóra irányadó, a működését meghatározó fontosabb jogszabályok a Tájékoztató IV. fejezetének 4.5 pontjában, a Kibocsátóra irányadó főbb szabályozási kockázatok pedig a Tájékoztató II. fejezetének 1.3 pontjában kerültek felsorolásra. Jelen Tájékoztató IV. fejezetének 4.5 pontjában felsorolt jogszabályokon kívüli, egyéb speciális ágazati előírások nem befolyásolják a Kibocsátó működését. A jogszabályi környezetben, illetve a hatósági jogalkalmazói gyakorlatban, különösen a Kibocsátó, valamint jellemzően a bérlő partnerek üzleti tevékenységét érintő jogszabályokban bekövetkező változások gyakorolhatnak hatást a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményességére és üzleti lehetőségeire.

A Kibocsátó és a Csoport üzleti tevékenységére jelentős mértékben hatnak a globális pénzügyi, pénzügyi folyamatok, tekintettel arra, hogy a Kibocsátó és a Csoport oldaláról kockázatként jelenhetnek meg a gazdasági környezet megváltozásából fakadó bizonytalanságok, akár világpiaci szinten, akár az EGT térségre vetítve.

A Cseh Leányvállalatok működése tekintetében alkalmazandó cseh jogszabályok és hatósági előírások áttételesen hatással vannak a Kibocsátó működésére.

## 17. KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Tranzakció típusa	2022. december 31-ig végződő üzleti év	2021. december 31-ig végződő üzleti év	2020. december 31-ig végződő üzleti év	2023. I. félév (nem auditált, nem átvilágított)	2022. I. félév (nem auditált, nem átvilágított)
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak</i>						
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	4 000 000	0	0	5 008 767	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	1 000 000	0	0	2 192	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	8 767	0	0	160 211	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	2 192	0	0	37 566	0
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		<i>5 010 959</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>5 208 736</i>	<i>0</i>
<i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt</i>						

<b>forgalmak</b>						
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	813 534	0	0	775 903	66 731
GRW Invest Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	445 979	302 871	0	0	0
GRW Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	141 050	0	0	0	135 750
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	609	325	328	0	0
<b>Kulcspozíción keresztül kapcsolt forgalmak összesen</b>		<b>1 401 172</b>	<b>303 196</b>	<b>328</b>	<b>775 903</b>	<b>202 481</b>

*Forrás: A Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója és a Kibocsátó 2023.I. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (EUR-ban)*

A kapcsolat felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegsor	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.	2023.06.30 (nem auditált, nem átvilágított)
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</b>					
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 000 000	0	0	9 008 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 000 000	0	0	1 002 192
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 767	0	0	168 978
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 192	0	0	39 758

<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>5 010 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 219 695</b>
<b>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363 342	0	0	582 169
Adventum Property Services Kft.	Szállítók				98 362
GRW Invest Kft.	Szállítók	0	302 871	0	0
<b>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>363 342</b>	<b>302 871</b>	<b>0</b>	<b>680 531</b>

*Forrás: A Kibocsátó 2022., 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont (konszolidált) auditált beszámolója és a Kibocsátó 2023.I. félévi nem auditált, nem átvilágított időközi beszámolója (EUR-ban)*

A Shopper Park Plus Csoport kulcspozíciónak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban. A kapcsolt feleket a Kibocsátó az IAS 24 alapján azonosította, a kapcsoltági viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

A Shopper Park Plus Csoportnak nincs olyan tagja, amellyel összefüggésben olyan jelentős korlátozás állna fenn, amely által ne tudna az eszközeihez hozzáférni vagy használni, vagy kiegyenlíteni valamely kötelezettségét.

**a. Vagyonkezelési szerződés**

A Vagyonkezelő vagyonkezelési szolgáltatást nyújt a Shopper Park Plus Csoport számára díjért cserébe. A Vagyonkezelővel kötött vagyonkezelési szerződés a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.3 (Vagyonkezelési szerződés) pontjában került bemutatásra.

**b. Tagi kölcsönök**

A Kibocsátónak, illetve egyik Cseh Leányvállalatának a Tájékoztató keltének napján három tagi kölcsönszerződése áll fenn az alábbi feltételekkel:

Hitelező	Hitelfelvevő	Keretösszeg (Tájékoztató keltjének napján)	Lehívott kölcsön összege (Tájékoztató keltjének napján)	Kölcsönszerződés létrejöttének időpontja	Lejárat	Kamatozás

PortfoLion Partner Magántőkealap	Shopper Park Plus Zrt.	1 millió EUR	1 millió EUR	2022. december 22.	2023. december 31.	évi 8%
Penta CEE Holding	Shopper Park Plus Zrt.	22 millió EUR	6 millió EUR	2022. december 22.	2023. december 31.	évi 8%
Penta CEE Holding	Shopping Mall Karlovy Vary sro <sup>44</sup>	5 millió EUR	3 millió EUR	2023. június 22.	2024. június 30.	évi 8%

## 18. BÍRÓSÁGI ÉS VÁLASZTOTTBÍRÓSÁGI ELJÁRÁSOK

A Kibocsátó fennállása óta nem volt részese olyan kormányzati, bírósági vagy választottbíróági eljárásnak (ideértve a függőben lévő, illetve a Kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is), amely jelentős hatást gyakorolhatna a Kibocsátó és/vagy a Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére, és nincs tudomása arról, hogy a jövőben megindítandó ilyen eljárás fenyegetne, amely jelentős hatást gyakorolhatna a Kibocsátó és/vagy a Csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

## 19. LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK

A Kibocsátó és a Csoport a szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül nem rendelkezik olyan fontosabb szerződéssel, amelyben jelen Tájékoztató közzétételét közvetlenül megelőző két évben a Kibocsátó vagy a Csoport bármely további tagja szerződő félként szerepelt, vagy amelyek rendelkezései értelmében a Csoport bármelyik tagját a Csoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terhelné, illetve ilyen jogosultság illetné meg.

## 20. RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK

A Kibocsátó [www.shopperparkplus.hu](http://www.shopperparkplus.hu)<sup>45</sup> honlapján a következő elektronikus formájú dokumentumokba lehet betekinteni:

- Zártkörű Alapszabály
- Nyilvános Alapszabály
- Közgyűlési jegyzőkönyv
- Kibocsátó éves beszámolója
- Jelen Tájékoztató és mellékletei
- Jogszabály alapján közzeendő egyéb dokumentumok

Rendelkezésre állnak ezen felül a jelen Tájékoztató mellékleteiként feltüntetett, fent jelölteken kívüli dokumentumok:

- Összefoglaló Értébecslési Szakvélemények
- Magyar és Cseh Ingatlanok bemutatása
- Speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott könyvvizsgálói jelentés
- Új Törzsrészcserézési Nyilatkozat és meghatalmazás minta (OTP)
- Lakossági értékesítési helyek listája (OTP)

<sup>44</sup> A hitelszerződés nem eredményezhet a Kibocsátó vonatkozásában tulajdonosi helytállási vagy más kötelezettséget.

<sup>45</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

- Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat (Concorde)
- Új Törzsrészvény vásárlási Ajánlati Nyilatkozat
- Kereszthivatkozási lista
- A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó előzetes eredménykimutatás és az UNIKONTO Kft. által készített független gyakorló könyvszakértő jelentése előzetes (pro-forma) információkról
- 2023. első negyedévi nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott review jelentés
- Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 06. 30-án végződő hat hónapos időszakra

A regisztrációs okmány érvényessége alatt jelen Tájékoztatóban hivatkozott dokumentumok elektronikus formában megtekinthetők a Kibocsátó honlapján (<https://shopperparkplus.hu/kozlemenyek/> <sup>46</sup>).

A Kibocsátó mindenkori cégkivonata és alapszabálya a Cégjegyzékben ([www.e-cegjegyzek.hu](http://www.e-cegjegyzek.hu) <sup>47</sup>), illetve a Cégszolgálat Online Céginformáció weboldalán (<https://e-ugyintezes.birosag.hu/e-ceg-betekintes> <sup>48</sup>), a megelőző pénzügyi évekre vonatkozó beszámoló és eredménykimutatásai pedig az Igazságügyi Minisztérium által vezetett e-beszámoló portálon (<http://e-beszamolo.im.gov.hu> <sup>49</sup>) is elérhetők elektronikus formában.

---

<sup>46</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>47</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>48</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>49</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

## V. TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

### 1. FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA, ÉRTÉKESÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK

#### Felelős személyek, harmadik féltől származó információ, és az illetékes hatóság jóváhagyása

A jelen Tájékoztatóért felelősséget vállaló személyek megnevezését, ezen személyek felelősségvállaló nyilatkozatát, illetve a jelen Tájékoztató hatósági jóváhagyására vonatkozó nyilatkozatot a jelen Tájékoztató III. fejezete tartalmazza.

A jelen Tájékoztatót jóváhagyta a Magyar Nemzeti Bank, mint a Prospektus Rendelet szerinti illetékes hatóság. A Magyar Nemzeti Bank a jelen Tájékoztatót csak a Prospektus Rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá. Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető a jelen Tájékoztató tárgyát képező Részvények minőségének jóváhagyásaként. A Befektetőknek saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra a Részvényekbe történő befektetés.

A jelen Értékpapírjegyzék harmadik féltől átvett információt nem tartalmaz.

#### Szakértői jelentések

A Kibocsátó nyilatkozik, hogy a jelen Értékpapírjegyzék nem tartalmazza szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát.

#### Általános korlátozások, figyelmeztetések és kizáró nyilatkozatok

A jelen Tájékoztató MNB általi jóváhagyása előtt kibocsátott Meglévő Törzsrészvények átruházására vonatkozóan a jelen Tájékoztatóban meghatározottakon kívül nincsenek más korlátozások. Amennyiben ezek az értékesítési korlátozások - különösen a vonatkozó törvények, rendeletek vagy irányelvek változása okán, a jelen Tájékoztató jóváhagyása és a jegyzési időszak lezárása, illetve a szabályozott piacon való kereskedés megkezdése közötti időben – változnak, úgy azt indokolatlan késedelem nélkül fel kell tüntetni, mégpedig a Tájékoztatóhoz készített kiegészítés útján.

Az Új Törzsrészvények Magyarország területén Nyilvános Értékesítés keretében kerülnek értékesítésre.

**A Részvényeket nem jegyezték be, és nem is fogják bejegyezni az Egyesült Államok módosított 1933. évi értékpapírtörvénye, illetve az Egyesült Államok bármely államának vagy más joghatóságának értékpapírtörvényei alapján, és a Részvényeket nem lehet az Egyesült Államokban vagy az Egyesült Államokon belül értékesíteni, eladni vagy más módon átruházni.**

Jelen Tájékoztató terjesztése, illetve az Új Törzsrészvények forgalomba hozatala és a Részvények értékesítése a jelen fejezetben meghatározottak szerint egyes jogrendszerekben jogszabályi korlátozások alá eshet, amelyeket mindenkor be kell tartani.

A Kibocsátó nem állítja, hogy a jelen Tájékoztató Magyarország területén történő Nyilvános Értékesítés kivételével más országban az ott alkalmazandó jogszabályi vagy egyéb követelményeknek megfelelően jogszerűen terjeszthető, vagy azt, hogy az Új Törzsrészvények Magyarország területén történő Nyilvános Értékesítés kivételével más országban jogszerűen kibocsáthatók vagy vásárolhatók, illetve nem vállal felelősséget Magyarország kivételével más országban az ilyen terjesztés vagy értékesítés, illetve vásárlás jogszerűségéért.

Az Új Törzsrészvények kibocsátásáról készült Tájékoztatót Magyarországon az MNB jóváhagyta.

A jelen Tájékoztató magyar nyelven készült, és az MNB magyar nyelven hagyta jóvá.



Magyarország kivételével más országban a Kibocsátó nem tett vagy fog tenni semmiféle olyan intézkedést, amely az Új Törzsrészcvények olyan nyilvános forgalomba hozatalát engedélyezné, amely a jelen Tájékoztató „passportálását” és/vagy az Új Törzsrészcvények Nyilvános Értékesítésével kapcsolatos bármely más szabályozói intézkedést igényelne és/vagy a jelen Tájékoztató vagy a Kibocsátóra vagy az Új Törzsrészcvényekre vonatkozó bármely más anyag birtoklását, terjesztését vagy forgalmazását igényelné a Prospektus Rendelet vagy bármely más alkalmazandó jogszabály alapján bármely olyan országban vagy joghatóságban, ahol az ilyen célú intézkedés szükséges.

Ennek megfelelően, a jelen Tájékoztató vagy egyéb, a Nyilvános Értékesítéssel kapcsolatos dokumentumok nem terjeszthetők, vagy hozhatók nyilvánosságra Magyarország területén történő Nyilvános Értékesítés kivételével más országban. Azon személyek, akik a jelen Tájékoztató birtokába jutnak, kötelesek tájékozódni minden esetleges korlátozásról és ennek megfelelően eljárni. Az ilyen korlátozások be nem tartása az adott joghatóság értékpapírr jogának megsértését jelentheti.

Ha egy Befektető megkapja a jelen Tájékoztató egy példányát, a Befektető nem tekintheti a jelen Tájékoztatót az Új Törzsrészcvényekre vonatkozó felhívásnak vagy ajánlatnak, kivéve, ha az adott joghatóságban ilyen ajánlatot jogszerűen lehetett tenni a Befektetőnek, vagy az Új Törzsrészcvényekkel jogszerűen lehetett kereskedni anélkül, hogy a nem teljesített regisztrációs vagy egyéb jogi követelményeket megsértenék. Ennek megfelelően, ha a Befektető megkapja a jelen Tájékoztató egy példányát vagy bármely más ajánlattételi anyagot vagy hirdetést, a Befektetőnek nem szabad azt olyan joghatóságban, vagy olyan joghatóságba terjesztenie, vagy olyan személynek küldenie, ahol ez sérti vagy sértheti a helyi értékpapírtörvényeket vagy előírásokat.

Ha egy Befektető továbbítja a jelen Tájékoztatót vagy bármely más ajánlattételi anyagot vagy hirdetést bármely ilyen területre (akár szerződéses vagy jogi kötelezettség alapján, akár más módon), a Befektetőnek fel kell hívnia a címzett figyelmét e szakasz tartalmára.

A jelen fejezetben leírt konkrét korlátozásokra is figyelemmel, az Új Törzsrészcvényeket elfogadni, eladni vagy vásárolni kívánó Befektetőknek (beleértve, korlátozás nélkül a Befektető megbízottjait) meg kell győződnie arról, hogy teljes mértékben teljesítik a jelen Tájékoztatóban leírt feltételeket és betartják az adott terület alkalmazandó jogszabályait, beleértve a szükséges kormányzati vagy egyéb hozzájárulások beszerzését, az egyéb szükséges formalitások betartását és az ilyen területeken esedékes kibocsátási, átruházási vagy egyéb adók megfizetését.

Azoknak a Befektetőknek, akiknek kétségeik vannak azzal kapcsolatban, hogy jogosultak-e az Új Törzsrészcvények megvásárlására, haladéktalanul konzultálniuk kell szakmai tanácsadójukkal.

## **2. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK**

A Részvényekre jellemző kockázati tényezőket a jelen Tájékoztató II. „Kockázati tényezők” c. fejezetének 2. pontja („Értékpapírra vonatkozó lényeges, speciális kockázatok”) tartalmazza.

## **3. ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK**

### **3.1. A működő tőkérről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek**

A Kibocsátó a várható cash-flow-t, illetve az eredményt érintő belső számításai, valamint a banki és egyéb finanszírozási kapcsolatainak illetve a piaci körülmények várható alakulása alapulvételével felmérte, hogy a jelen Tájékoztató keltétől számított legalább tizenkettő (12) hónapos időszak alatt és a Nyilvános Értékesítés sikeres lebonyolításától függetlenül (i) várhatóan milyen készpénz és egyéb likvid eszközök fognak a Kibocsátó rendelkezésére állni, valamint (ii) a Kibocsátónak várhatóan milyen fizetési kötelezettségei merülnek fel. A Kibocsátó véleménye szerint a Kibocsátó működő tőkéje – a Nyilvános Értékesítés sikeres lebonyolításától függetlenül – elegendő lesz a Kibocsátó szükségleteinek a jelen Tájékoztató keltétől számított legalább tizenkettő (12) hónapos időszak alatt történő fedezésére.

A Kibocsátó tőkeellátottsága kielégítő a kötelezettségekre vetítve.

A Kibocsátó tőkeellátottságát az alábbi táblázat tartalmazza, amely értelemszerűen még nem veszi figyelembe a

Nyilvános Értékesítés sikeres lebonyolítása esetén befolyó pénzeszközöket. A saját tőke „Jogsabály által előírt tartalékok” sora nem tartalmazza a 2023. évközi eredményt.

	<b>2023.06.30.</b>
<b>Összes rövid lejáratú adósság</b> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része is)	<b>15,938,445</b>
Garantált	0
Fedezett (Tájékoztató IV. fejezetének 5.5.2. pontjában felsorolt biztosítékokkal)	5,718,750
Nem garantált / nem fedezett	10,219,695
<b>Összes nem rövid lejáratú adósság</b> (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül)	<b>137,736,089</b>
Garantált	0
Fedezett (Tájékoztató IV. fejezetének 5.5.2. pontjában felsorolt biztosítékokkal)	137,008,963
Nem garantált / nem fedezett	727,126
<b>Saját tőke</b>	<b>115,879,162</b>
Alaptőke	963,200
Jogsabály által előírt tartalékok	114,915,962
Egyéb tartalékok	
<b>Összesen</b>	<b>269,553,696</b>

A Kibocsátó kötelezettségeire vonatkozó információk:

<b>A Kibocsátó kötelezettségeire vonatkozó információk (euróban)</b>		<b>2023.06.30.</b>
A	Készpénz és pénzeszköz egyenértékesek	11,104,105
B	Pénzeszköz-egyenértékesek	0
C	A forgóeszközök közé sorolt egyéb pénzügyi eszközök	10,750,442
<b>D</b>	<b>Likviditás (A + C)</b>	<b>21,854,547</b>
E	Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)	10,219,695
F	A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része	5,718,750
<b>G</b>	<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (E + F)</b>	<b>15,938,445</b>
<b>H</b>	<b>Nettó rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (G - D)</b>	<b>-5,916,102</b>
I	Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (a rövid lejáratú rész és a hitelviszonyt megtestesítő eszközök nélkül)	0
J	Hitelviszonyt megtestesítő eszközök	137,008,963
K	Nem rövid lejáratú szállítói és egyéb kötelezettségek	727,126
<b>L</b>	<b>Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (I + J + K)</b>	<b>137,736,089</b>
<b>M</b>	<b>Összes pénzügyi kötelezettség (H + L)</b>	<b>131,819,987</b>

A pénzügyi kötelezettségek tétel nem tartalmaz lízinghez kapcsolódó kötelezettségeket.

### **3.2. A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége**

A Kibocsátó nem azonosított a kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltséget.

A PortfoLion Partner Magántőkealapnak két befektetője van: a Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (50 milliárd db befektetési jegy) és az OTP Bank Nyrt. (22 milliárd darab befektetési jegy), a befektetési jegyek névértéke 1 Ft.

A PortfoLion Partner Magántőkealapot a PortfoLion Zrt. (az OTP Bank Nyrt. 100%-os leányvállalata) kezeli.

A PortfoLion Partner Magántőkealapnak jelenleg 12,46%-os tulajdonrésze van a Kibocsátóban és a PortfoLion Partner Magántőkealap, valamint az OTP Bank Nyrt. közötti kapcsolatból kifolyólag az OTP Bank Nyrt. az éves jelentéseiben a Kibocsátót a „Társult és közös vezetésű társaságok” között tünteti fel.

### **3.3. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása**

A Nyilvános Értékesítésből várható bevétel a tőkebevonás eredményétől függően nagyságrendileg 21,6-53,13 millió EUR, amelyet a Kibocsátó az alábbiak alapján tervez felhasználni:

A Kibocsátó az Értékesítés által befolyó tőkéből az Értékesítés és a Tőzsdei Bevezetés 1,6 millió EUR összegű várható költségeinek megfizetését követően fennmaradó összeget beruházásokra és a fennálló tagi kölcsönök visszafizetésére kívánja felhasználni.

Amennyiben a Kibocsátás a minimálisan tervezett összegben valósul meg, a befolyó tőkéből tervezett, 10 millió EUR összegű beruházások elsősorban az Ingatlanok kihasználtságának, jövedelmezőségének javítását szolgálják, a létező szerződések adta területmegváltási lehetőségek kihasználásával, valamint energetikai fejlesztések végrehajtásával.

A Kibocsátó a befolyó tőkéből a fennálló tagi kölcsönöket maradéktalanul vissza kívánja fizetni. A Kibocsátó 2023. június 30-ig összesen 7 millió EUR összegben, az egyik Cseh Leányvállalata pedig 3 millió EUR összegben hívott le tulajdonosi kölcsönt (lásd IV. fejezet 17.b pont).

Amennyiben a Kibocsátás 21,6 millió eurót meghaladó összegben valósul meg, úgy a befolyó tőke további, legfeljebb 31,5 millió EUR összegű része fedezetet adhat a bevásárlópark portfólió regionális bővítésére elsősorban Lengyelországban, Szlovákiában és Romániában.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítésből befolyó forrás összege a Shopper Park Plus Csoport által jövőben termelendő eredmény és egyéb, jelenleg rendelkezésre álló finanszírozási források mellett nem, vagy nem teljesen fedezné a fent ismertetett forrásfelhasználási célok önerejének finanszírozási igényét, akkor a Kibocsátó további finanszírozási megoldásokat (például szakmai befektetőket megcélzó, Tpt. szerinti tájékoztató közzététele alól mentesített tőkeemelés, kötvény finanszírozás, projekt alapú hitelezés) vehet igénybe.

## **4. A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**

### **4.1. Felhatalmazás, kibocsátói határozat**

A Penta CEE Holding, mint a Kibocsátó egyedüli részvényese 2021. december 20. napján hozott 1/2021.12.20 számú határozatában döntött a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként való működésről, amelynek nyomán a Kibocsátó szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként 2022. január 1. napjával nyilvántartásba vételre került.

A Kibocsátó közgyűlése 2023. április 24. napján határozott első alkalommal a Kibocsátó működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasági formára történő módosításáról, a Társaság Részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetésének hatályával.

A Kibocsátó SZIT-té válása érdekében a Közgyűlés 2023. június 27. napján a korábban 2023. április 24. napján hozott határozatait adminisztratív okokból hatályon kívül helyezte, és lényegében azonos tartalommal új határozatokat hozott. Az 5/2023.06.27. számú határozatában döntött a Kibocsátó működési formájának nyilvánosan működő részvénytársasági formára történő módosításáról, a Társaság Részvényeinek szabályozott piacra történő bevezetésének hatályával, a 16-18/2023.06.27. számú határozataiban pedig arról, hogy ennek keretében, illetve a SZIT tv. előírásainak való megfelelés érdekében Új Törzsrészvényeket kínál eladásra a Nyilvános Értékesítés keretében, majd a Nyilvános Értékesítés sikeres lezárását követően a Kibocsátó a Részvényeit a szabályozott piacra bevezeti. A Közgyűlés ugyanezen határozataiban jóváhagyta a jelen Tájékoztató MNB általi jóváhagyása iránti eljárás kezdeményezését, valamint a felhatalmazta a Kibocsátó Igazgatóságát a Nyilvános Értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására. Amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres, úgy a Kibocsátó a ténylegesen lejegyzett Új Törzsrészvények forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelést („Tőkeemelés”) fog végrehajtani, amellyről a Kibocsátó Igazgatósága a Közgyűléstől kapott felhatalmazás alapján határozatban fog döntést hozni, oly módon, hogy a Tőkeemelés tényleges összege a Nyilvános Értékesítés során értékesített és a Tőkeemelésről szóló döntést megelőző napig megfizetett Új Törzsrészvények Értékesítési Árral számított együttes árfolyamértéke alapján kerül kiszámításra.

A Kibocsátó jelenlegi részvényesei a Tőkeemelésben való részvételre vonatkozó elsőbbségi joguk kizárásáról határoztak.

#### **4.2. A Részvények létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok**

Az Új Törzsrészvények kibocsátása és a Részvények Tőzsdei Bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:

- Ptk.;
- Tpt.;
- Prospektus Rendelet;
- VHR;
- a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről (módosítás a Bizottság (EU) 2020/1272 felhatalmazáson alapuló rendelete);
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet; és
- ISIN azonosítóról szóló 20/2014. (VI.3.) MNB rendelet.

#### **4.3. A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények**

A Kibocsátó az Új Törzsrészvényeket és a Meglévő Törzsrészvényeket kívánja bevezetni a BÉT által működtetett szabályozott piacra.

A Kibocsátó jelen Tájékoztató aláírásának napján meglévő Szavazatelsőbbbségi Részvényei nem képezik a Nyilvános Értékesítés tárgyát és azok a szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre.

A Meglévő Törzsrészcvények, illetve az Új Törzsrészcvények adatai a következők:

<b>Értékpapír fajtája:</b>	Törzsrészcvény
<b>Sorozat elnevezése:</b>	Shopper Park Plus Zrt. törzsrészcvény
<b>Értékpapír ISIN kódja:</b>	HU0000192786

A Kibocsátó Meglévő Törzsrészcvényei névre szólók, dematerializált módon kerültek előállításra és a KELER, mint központi értéktár (KELER Központi Értéktár Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.) központi értékpapírszámlán tartja azokat nyilván.

Az Új Törzsrészcvények névre szólók, dematerializált módon kerülnek előállításra és a KELER, mint központi értéktár központi értékpapírszámlán tartja azokat nyilván.

A Törzsrészcvények és az Új Törzsrészcvények kibocsátási pénzneme EUR (euró).

Az Új Törzsrészcvények kibocsátásának várható időpontja: 2023. november 10.

#### **4.4. A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése**

Az Új Törzsrészcvényekhez és a Meglévő Törzsrészcvényekhez, mint törzsrészcvényekhez, az alábbi, a Kibocsátó Zártkörű Alapszabályában és Nyilvános Alapszabályában egyezően rögzített, valamint a Ptk. szerinti jogok fűződnek, azzal, hogy a részvényes a részvényesi jogok gyakorlására a Kibocsátóval szemben a törzsrészcvény, vagy letéti, illetve tulajdonosi igazolás alapján, a részvénykönyvbe történő bejegyzést követően jogosult:

##### **4.4.1. Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog**

A részvényes jogosult a közgyűlésen részt venni, a Ptk. és a mindenkori Alapszabályban meghatározott keretek között felvilágosítást kérni, valamint észrevételt és indítványt tenni, és szavazni.

A szavazati jogok számításakor azonban figyelemmel kell lenni a SZIT tv. szerinti alábbi korlátozásokra:

- A SZIT tv. 3. § (3) bekezdés ha) pontja értelmében, amennyiben a Kibocsátó – az elsőbbségi részvények kivételével – kizárólag a szabályozott piacra bevezetett részvényt rendelkezik, akkor a SZIT-ként történő nyilvántartásba vétel időpontjában legalább 25%-ot kell kitennie azon részvények mértékének, amelyek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A Kibocsátó a Részvények mindegyikét be kívánja vezetni a BÉT szabályozott piacára, kivéve a Szavazatsőbbségi Részvényeket. Következésképpen a SZIT-ként történő nyilvántartásba vételt követően a Kibocsátó már nem köteles biztosítani, hogy Részvényeinek legalább 25 %-a olyan tulajdonosoknál legyen, akik sem közvetve, sem közvetlenül nem tulajdonolnak többet a jegyzett tőke össznévértékének 5 %-nál.

- A SZIT tv. 3. § (3) bekezdés e) pontja alapján a Kibocsátóban együttesen legfeljebb közvetlenül az összes szavazati jog 10%-át gyakorolhatják biztosítók és hitelintézetek. A Kibocsátó ennek a követelménynek megfelel. Amennyiben mégis előfordulna, hogy biztosítók és hitelintézetek a Kibocsátó alaptőkájének 10%-át meghaladó mértékű részesedést szereznének a Kibocsátóban, úgy a 10%-os korláton felüli szavazati jogukat nem gyakorolhatják.

A Nyilvános Alapszabály előírása alapján az Igazgatóság felhívására a részvénykönyvbe bejegyzett részvényes (letétkezelő, részvényesi meghatalmazott, közös tulajdonban álló részvény esetén a közös képviselő)

haladéktalanul köteles nyilatkozni arról, hogy tényleges tulajdonosként mekkora befolyással rendelkezik a Kibocsátóban. Amennyiben ennek nem tesz eleget határidőn belül, úgy a szavazati joga felfüggesztésre kerül mindaddig, ameddig a tájékoztatási kötelezettségét nem teljesíti.

A fenti szabályok betartása céljából a részvényesek számára ajánlott a Kibocsátó által közzétett, a Kibocsátóban fennálló szavazati jogok mértékéről történő előzetes tájékozódás a részvényvásárlásokat megelőzően.

A Tpt. 61. § alapján a részvényesek kötelesek haladéktalanul, de legkésőbb két naptári napon belül tájékoztatni a Kibocsátót és az MNB-t, ha a közvetlenül és közvetve birtokolt részvényeiknek és szavazati joguknak az aránya eléri vagy meghaladja az alábbi mértékeket, vagy ezek alá csökken: 5, 10, 15, 20, 25, 30, 35, 40, 45, 50, 75, 80, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 százalék.

Az 1% (egy százalék) mértékű befolyásszerzést elérő részvényes a befolyásszerzés tényét köteles az Igazgatóságnak 2 (kettő) napon belül bejelenteni.

#### **4.4.2. Tájékoztatáshoz való jog, felvilágosításhoz való jog, észrevétel tételi jog**

A Közgyűlés napirendjére tűzött ügyre vonatkozóan az Igazgatóság köteles minden részvényesnek a Közgyűlés napja előtt legalább nyolc (8) nappal benyújtott írásbeli kérelmére a szükséges felvilágosítást – legkésőbb a Közgyűlés napja előtt három (3) nappal – megadni. Az Igazgatóság csak akkor tagadhatja meg a felvilágosítást, ha álláspontja szerint a Kibocsátó üzleti titkát sértené. Ebben az esetben is kötelező a felvilágosítás megadása, ha arra a Közgyűlés határozata kötelezi az Igazgatóságot. Az üzleti titkot nem tartalmazó felvilágosítás megadása nem korlátozható. A részvényes a Kibocsátó üzleti könyveibe, illetve egyéb üzleti irataiba nem tekinthet be.

#### **4.4.3. Osztalékjog**

A részvényest a Kibocsátónak a Ptk. 3:262. § (1) bekezdése szerint felosztható és a Közgyűlés által felosztani rendelt eredményéből a részvények névértére jutó arányos hányad (osztalék) illeti meg.

A Kibocsátó az osztalékot pénzbeli juttatás formájában teljesíti. Osztalékra a részvényes akkor jogosult, ha az osztalékfizetésről szóló döntő Közgyűlés időpontjában a részvénykönyvben szerepel. A részvényes osztalékra csak a már teljesített vagyoni hozzájárulása arányában jogosult.

A Kibocsátó osztalékfizetésről való döntésének meghozatala az alábbi feltételek együttes fennállásától függ:

- (i) a Kibocsátó pénzügyi helyzete ezt lehetővé teszi és a Ptk. szerinti előfeltételek fennállnak, azaz a Kibocsátó rendelkezik felosztható vagyonnal és az osztalékfizetés nem veszélyezteti a Kibocsátó fizetőképességét, illetve annak eredményeképp a Kibocsátó saját tőkéje nem csökken az alaptőkéje összege alá;
- (ii) a Kibocsátó, valamint a Magyar Leányvállalat teljesíti a Hitelszerződés szerinti kötelezettségvállalásait és pénzügyi kötelezettségvállalásait (*kovenánsait*), a Hitelszerződés szerinti szerződésszegés („*Default*”) nem áll fenn, és nem is következik be a kifizetés alapján, és így a Hitelszerződés szerinti engedélyezett kifizetés („*Permitted Distribution*”) feltételei fennállnak a Hitelszerződés szerinti többlet készpénz („*Excess Cash*”) terhére; és
- (iii) a Kibocsátó közgyűlése jóváhagyja az ügyvezetés osztalékfizetésre vonatkozó előterjesztését.

A Kibocsátó a létesítő okirata alapján, az ügyvezetés előterjesztésében, az éves rendes közgyűlésen legalább az elvárt osztaléknak megfelelő mértékű osztalék jóváhagyására tesz javaslatot, amelynek elfogadása esetén az osztalékot a számviteli beszámoló jóváhagyását követő 30 kereskedési napon belül ki kell fizetni, azzal, hogy

abban az esetben, ha a szabályozott ingatlanbefektetési társaság szabad pénzeszközeinek összege nem éri el az elvárt osztalék összegét, akkor az ügyvezetés a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-át javasolja osztalékként kifizetni.

A SZIT tv. 2. § 7. pontja értelmében szabad pénzeszköznek tekinthető a látra szóló és a lekötött bankbetéteknek (ide nem értve azon pénzeszközöket, amelyek felett a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás vagy a projektársaságuk rendelkezési joga korlátozott), az Európai Gazdasági Térségről szóló Megállapodásban részes államok vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállama által kibocsátott állampapíroknak, a nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapíroknak és az elismert tőkepiacra bevezetett értékpapíroknak a szabályozott ingatlanbefektetési társaság, a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, továbbá a projektársaságuk esetében a projektársaság éves beszámolójának mérlegében kimutatott értéke.

A Részvények BÉT-re történő bevezetését követően az osztalék végleges mértékét legkésőbb a BÉT bevezetési és forgalomban tartási szabályokról alkotott szabályzata szerinti ex-kupon nap előtt két (2) tőzsdenappal (a bevezetési és forgalomban tartási szabályok alkotott szabályzatban definiáltak szerint) kell nyilvánosságra hozni. Az ex-kupon nap legkorábban a kupon mértékét megállapító Közgyűlést, vagy osztalékélelőleg esetén az erről döntő igazgatósági ülést követő harmadik tőzsdenap lehet.

Az Igazgatóság két, egymást követő beszámoló elfogadása közötti időszakban osztalékélelőleg fizetéséről határozhat, ha annak jogszabályi feltételei fennállnak. Osztalékélelőleg fizetéséről az Igazgatóság javaslata és a Felügyelőbizottság jóváhagyása alapján lehet határozni. Ha az osztalékélelőleg kifizetését követően elkészülő éves beszámolóból az állapítható meg, hogy osztalékfizetésre nincs lehetőség, az osztalékélelőleget a részvényesek a Kibocsátó felhívására kötelesek visszafizetni.

A Ptk. 6:22. § alapján az osztalékra mint követelésre való jogosultság 5 év alatt évül el, ha a törvény másképp nem rendelkezik. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik, azaz az osztalékfizetés meghatározott kezdőidőpontjában. Ha a részvényes a követelést menthető okból nem tudta érvényesíteni, az elévülés nyugszik, amely esetben az akadály megszűnésétől számított 1 éves határidőn belül a követelés akkor is érvényesíthető, ha az elévülési idő már letelt vagy abból egy évnél kevesebb van hátra. Ha az osztalék követelésére vonatkozó igény elévült, az nem érinti a Kibocsátó osztalék kifizetésére vonatkozó kötelezettségét, de az osztalékot bírósági eljárásban nem lehet érvényesíteni.

A Kibocsátó osztalékpolitikájára vonatkozó információt jelen Tájékoztató IV. fejezetének 11.3 pontja tartalmazza.

#### **4.4.4. Likvidációs hányadhoz való jog**

A Kibocsátó jogutód nélküli megszűnése esetén, a Kibocsátó tartozásainak kiegyenlítését követően fennmaradó és felosztható vagyona a részvényeseket Részvényeik névértékének alaptőkéhez viszonyított arányában illeti meg.

#### **4.4.5. Napirend kiegészítéséhez való jog**

Amennyiben a szavazatok legalább 1%-ával (egy százalékaival) rendelkező részvényesek a Közgyűlés napirendjének kiegészítésére vonatkozó – a napirend részletezettségére vonatkozó szabályoknak – megfelelő javaslatot vagy a napirenden szereplő vagy arra felveendő napirendi ponttal kapcsolatos határozattervezetet a Közgyűlés összehívásáról szóló hirdetmény megjelenésétől számított nyolc (8) napon belül közlik az Igazgatósággal, az Igazgatóság a kiegészített napirendről, a részvényesek által előterjesztett

határozattervezetéről a javaslat vele való közlését követően hirdetményt tesz közzé. A hirdetményben megjelölt kérdést napirendre tűzöttnek kell tekinteni.

#### **4.4.6. Elsőbbségi, elővételi jog**

Az alaptőke pénzbeli hozzájárulás ellenében történő felemelése esetén a részvényesek, és közülük is első helyen a forgalomba hozott részvényekkel azonos részvénytörzshez tartozó részvénytulajdonosokkal rendelkező részvényesek a részvények átvételére elsőbbségi joggal rendelkeznek.

Az Igazgatóság köteles a Nyilvános Alapszabályban meghatározott módon tájékoztatni a részvényeseket a megszerízhető részvények névértékéről, illetve kibocsátási értékéről, a jog érvényesítésére nyitva álló időszak kezdő- és záró napjától és a jog gyakorlásának módjáról.

Elsőbbségi joggal az a részvényes jogosult élni, aki az Igazgatóság, valamint a Közgyűlés által meghatározott elsőbbségi fordulónapra a részvénykönyvi bejegyzés alapján a Kibocsátó részvényese. A Közgyűlés – az Igazgatóság írásbeli előterjesztése alapján – a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlását korlátozhatja, kizárhatja, illetőleg az Igazgatóságot az alaptőke felemelésére felhatalmazó határozatában felhatalmazhatja a tőkeemelésre vonatkozó felhatalmazás időtartamára a jegyzési elsőbbségi jog gyakorlásának korlátozására, kizárására. Ebben az esetben az Igazgatóságnak az előterjesztésben be kell mutatnia a jegyzési elsőbbségi jog korlátozására, illetve kizárására irányuló indítvány indokait.

#### **4.4.7. Visszaváltási jog**

A Részvények nem visszaválthatók.

#### **4.4.8. Átváltási feltételek**

A Részvények nem átválthatók.

#### **4.4.9. A Részvények szabad átruházhatóságára vonatkozó korlátozások**

A Részvények átruházhatóságára vonatkozóan sem a Zártkörű Alapszabály, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz korlátozást, így a Részvények szabadon átruházhatóak.

A Kibocsátó és a Kibocsátó meglévő részvényesei a tulajdonukban álló Részvények értékesítését és kölcsönzését korlátozó (ún. lock-up) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében az érintett megállapodások aláírásának napjától kezdődően kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő hat (6) hónapon – a Penta CEE Holding a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon - belül egyáltalán nem adnak el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügyletben Részvényeikből, nem kötnek ilyen tartalmú előszerződést, nem kínálják Részvényeiket eladásra, és nem kötnek olyan megállapodást, amely a Részvényeik vonatkozásában tulajdonosváltást eredményez. A Kibocsátó az egyik Közkezhányadba Tartozó Részvényesével kötött lock-up megállapodásban a felek a fentiek mellett kivételként rögzítették, hogy a részvényes egy harmadik fél alapítvány, illetve az általa kezelt vagyontömegek részére a Részvényeit átruházhatja. A Penta CEE Holding a Szavazatsőbbségi Részvényei vonatkozásában is a fentiek szerinti lock-up megállapodást kötött azzal, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon belül vállalja a fentiek szerinti kötelezettséget.

#### **4.5. Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozásról**

Sem a Zártkörű Alapszabály, sem a Nyilvános Alapszabály nem tartalmaz a Részvényekkel kapcsolatban kötelező vételi ajánlatra és/vagy kizorításra és/vagy kényszereladásra vonatkozó rendelkezéseket.

A Részvényekkel kapcsolatos kötelező, illetve önkéntes vételi ajánlat és/vagy kizorítási és/vagy



kényszereladási rendelkezéseket a Tpt. 68. § - 80/A. § tartalmazzák részletesen.

A Tpt. 68. §-a szerint az MNB által jóváhagyott nyilvános vételi ajánlatot (*kötelező vételi ajánlat*) kell tenni a Kibocsátóban történő

- 25%-ot (huszonöt százalékot) meghaladó mértékű befolyásszerzéshez, ha a befolyást szerző részvényesen kívül senki sem rendelkezik a szavazati jogok 10%-át (tíz százalékát) meghaladó befolyással, vagy
- a 33%-ot (harminchárom százalékot) meghaladó mértékű befolyásszerzéshez.

A fenti esetkörökön túli befolyásszerzésekre önkéntes vételi ajánlat útján is sor kerülhet. Önkéntes vételi ajánlat útján történő befolyásszerzésre a kötelező vételi ajánlat útján történő befolyásszerzés szabályai irányadóak azzal az eltéréssel, hogy a Tpt. 71. § -ban az ajánlattétel kötelező legkisebb mértékére vonatkozó, valamint a 73/A. § (4) és (5) rendelkezései (igazgatósági vélemény) nem alkalmazandók, illetve ellenajánlat nem tehető.

Az elfogadó nyilatkozat megtételére nyitva álló határidő kezdő napját követően valamennyi, az ajánlat tárgyát képező részvénnyel rendelkező részvényes bejelentheti, hogy részvényét, vagy annak az elfogadó nyilatkozatban meghatározott részét a vételi ajánlatban foglalt feltételek szerint át kívánja ruházni. Az elfogadó nyilatkozat nem vonható vissza.

A Kibocsátó Nyilvános Alapszabálya nem tartalmaz a Tpt. 76/A. § szerinti áttörésre vonatkozó rendelkezéseket.

#### **4.6. Nyilvános vételi ajánlat**

Jelen Tájékoztató kelte szerinti, illetve az azt megelőző pénzügyi évben harmadik fél nem tett a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan nyilvános vételi ajánlatot.

#### **4.7. Adójogszabályokra való figyelmeztetés**

A Kibocsátó fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét, hogy a Befektető tagállama és a Kibocsátó bejegyzése szerinti ország, azaz Magyarország adójogszabályai, ideértve Magyarország és a Befektetők adóügyi illetékességének állama között a jövedelem- és a vagyonadók területén a kettős adóztatás elkerüléséről és az adóztatás kijátszásának megakadályozásáról szóló esetleges nemzetközi egyezményeket is, befolyással lehetnek a Részvényekből származó jövedelmükre.

A Kibocsátó felhívja továbbá a Befektetők figyelmét arra is, hogy a jelen Tájékoztató az annak lezárása napján hatályos magyarországi adójogszabályok alapján készült el, amelyek annak közzétételét követően adott esetben a Befektetők számára hátrányosan is változhatnak. Ezért a Kibocsátó javasolja a Befektetők számára, hogy a befektetési döntés meghozatalát megelőzően a vonatkozó jogszabályokat szükség esetén szakemberrel való konzultáció keretében alaposan tanulmányozzák.

#### **4.8. Szanálás**

A Kibocsátó nem esik szanálási jogszabályok hatálya alá, így szanálási eljárások és intézkedések nem alkalmazandók a Kibocsátó tekintetében.

### **5. A NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK, AZ AJÁNLTÉTEL FELTÉTELEI**

Az Új Törzsrészcvények Nyilvános Értékesítés keretében kerülnek felajánlásra az érintett Befektetők részére alapvetően jelen Tájékoztató V. fejezetének jelen 5. pontjában foglalt feltételek szerint.

#### **5.1. Az Új Törzsrészcvények kibocsátása, illetve értékesítése alapjául szolgáló határozatok és engedélyek, elsőbbségi jog hiánya**

A Kibocsátó Igazgatósága a 18/2023.06.27. sz. közgyűlési határozat alapján jogosult arra, hogy 2024. január 31-ig az Új Törzsrészcvények (0,1 EUR-os) névértékének alapulvételével számítva az alaptőkét megemelheti oly módon,

hogyan összességében az 1,5 millió EUR összeget ne haladja meg, illetve az Alapszabályt megfelelően módosítsa.

A Közgyűlés a 17/2023.06.27. sz. határozatában jóváhagyta a Tájékoztató MNB általi jóváhagyása iránti eljárás kezdeményezését, valamint az Új Törzsrészcvények Nyilvános Értékesítés útján történő forgalomba hozatalát, továbbá a Részcvények tőzsdéi bevezetését, és felhatalmazta az Igazgatóság tagjait a Nyilvános Értékesítéssel kapcsolatos eljárásra.

A fentiek mellett a Közgyűlés a 18/2023.06.27. sz. határozatban a Tőkeemelés kapcsán a Meglévő Törzsrészcvényeket tulajdonló Részcvényeseket megillető jegyzési elsőbbségi jogot kizárta, ezért a Nyilvános Értékesítés során a Részcvényesek jegyzési elsőbbségi jogot nem gyakorolhatnak.

## **5.2. Nyilvános Értékesítést követő Tőkeemelés**

Eredményes Nyilvános Értékesítés esetén a Kibocsátó az érvényesen lejegyzett Új Törzsrészcvények kibocsátása útján a jelen pontban foglaltak szerint Tőkeemelést hajt végre. A Ptk. 3:296. § (1) bekezdésében foglaltak szerint az Igazgatóság az Allokációt és az Értékesítési Ár megállapítását, valamint a Nyilvános Értékesítés során lejegyzett Új Törzsrészcvények Értékesítési Árának a Kibocsátó rendelkezésére bocsátását követően dönt a Kibocsátó alaptőkéjének felemeléséről és a Kibocsátó Alapszabályának a Tőkeemelésre figyelemmel szükséges módosításáról.

Az Új Törzsrészcvények kibocsátása következtében az alaptőke összege legfeljebb 1,5 millió EUR összegig fog emelkedni, amely a Meglévő Törzsrészcvények darabszáma legfeljebb 156%-ának felel meg. A Tőkeemelés pontos összege a Nyilvános Értékesítés során értékesített és a Tőkeemelésről szóló döntést megelőző napig megfizetett Új Törzsrészcvények Értékesítési Árral számított együttes árfolyamértéke alapján kerül meghatározásra.

Az Igazgatóság a Tőkeemeléssel együttesen határoz az Alapszabálynak a Tőkeemeléssel összefüggő módosításáról. Ezt követően a Tőkeemelésre vonatkozó társasági jogi iratokat a Kibocsátó benyújtja az illetékes cégbírósághoz az alaptőke felemelésének cégbírósági bejegyzése végett. A Tőkeemelés a cégbírósági bejegyzéssel válik hatályossá, amelyet követően az Új Törzsrészcvények KELER általi előállítására (megkeletkeztetésére) hozzávetőlegesen 2 héten belül, azaz várhatóan 2023. november 10. napjáig kerülne sor. A Befektetők az Új Törzsrészcvényekkel azok KELER általi előállítását (keletkeztetését) és Tőzsdéi Bevezetését követően kereskedhetnek a BÉT-en.

## **5.3. A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk**

A Kibocsátó Nyilvános Értékesítés útján összesen legalább 21,6 millió EUR és (túljegyzés/aukciós túlkereslet esetén) legfeljebb 53,13 millió EUR összegben tervez forrást bevonni, külön (a Tpt. szerinti jegyzési eljárást alkalmazó) Lakossági Értékesítés és külön (zárt könyvépítéses (ún. *bookbuilding*) eljárást alkalmazó) Intézményi Értékesítés keretében, amelynek során az Intézményi Befektetők nem látják egymás ajánlatát. Ennek megfelelően a Nyilvános Értékesítés során összesen minimum 2.000.000 darab, túljegyzés/aukciós túlkereslet esetén legfeljebb 4.620.000 darab Új Törzsrészcvény kerülhet forgalomba hozatalra. Az Intézményi Értékesítés során az Új Törzsrészcvények kizárólag Intézményi Befektetők részére kerülnek felajánlásra. A Lakossági Értékesítésben Intézményi Befektetők nem vehetnek részt. A Nyilvános Értékesítés keretében megszerezhető Új Törzsrészcvények Minimális Ára 10,8 EUR (azaz tíz egész nyolc tized EUR), Maximális Ára 11,5 EUR (azaz tizenegy egész öt tized EUR). Az Új Törzsrészcvények végleges Értékesítési Ára a Befektetők által az Intézményi Értékesítés során a Minimum Ár és a Maximális Ár által meghatározott Ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok alapján, zárt könyvépítéses (*bookbuilding*) eljárás keretében kerül meghatározásra. Ezen végleges Értékesítési Ár a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés vonatkozásában egységesen lesz alkalmazandó.

Ennek megfelelően a Lakossági Befektetők a Maximális Áron, azaz 11,5 euró összegben adhatják le jegyzéseiket, és amennyiben a végleges Értékesítési Ár nem érné el a Maximális Árat, akkor:

- (i) a Lakossági Befektető által jegyzett Új Törzsrészcvények darabszáma és a Maximális Ár szorzata, valamint
- (ii) a Lakossági Befektető részére ténylegesen kiosztott Új Törzsrészcvények darabszáma és a végleges Értékesítési Ár szorzata

közötti különbséget a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül a Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően) maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a Lakossági Befektetőnek az adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára vagy fizetési számlájára.

A Nyilvános Értékesítés, illetve a tőzsdei kereskedés megkezdése a tervek szerint az alábbi ütemterv szerint történik:

Ütemterv	
2023. október 9. – 2023. október 20.	Lakossági Értékesítési Időszak
2023. október 16. – 2023. október 20.	Intézményi Értékesítési Időszak
2023. október 20.	Értékesítési Időszak lezárása (T nap)
2023. október 25.	A végleges Értékesítési Ár és a kibocsátás eredményének közzététele (T + 2 Munkanap)
2023. november 7.	Nyilvános Értékesítést követő Tőkeemelés tervezett ideje (T + 10 Munkanap)
2023. november 10.	Az Új Törzsrészesvények megkeletkeztetésének, a Tőzsdei Bevezetés és a tőzsdei kereskedés megkezdésének tervezett dátuma (T + 13 Munkanap)

A Lakossági Értékesítési Időszak harmadik Munkanapját követően a Kibocsátó és a Forgalmazók együttes döntése alapján a Lakossági Értékesítés bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a fentiekben meghatározott maximális mennyiségű Új Törzsrészesvény lejegyzésre került a Befektetők által. Amennyiben a Lakossági Értékesítés korábbi zárására sor kerülne, a zárást megelőzően, minden érvényességi és hatályossági feltételnek megfelelően leadott Új Törzsrészesvény-igénylési Nyilatkozatot csak a zárás napján 18:00 óráig bezárólag kötelesek figyelembe venni a Forgalmazók. A Lakossági Értékesítési Időszak korábbi időpontban történő lezárása nem érinti az Intézményi Értékesítés megjelölt ütemterv szerinti időpontját és annak zárását. A Nyilvános Értékesítés peremfeltételeit az alábbi táblázatok (Nyilvános Értékesítés peremfeltételei I., Nyilvános Értékesítés peremfeltételei II.) foglalják össze:<sup>47</sup>

NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉS PEREMFELTÉTELEI I.			
	ÁRSÁV		MEGHIÚSULÁSI KRITÉRIUMOK
	Minimális Ár	Maximális Ár	Minimális kibocsátási darabszám és összérték (amely alatt az adott Nyilvános Értékesítés meghiúsul <sup>48</sup> )
Lakossági Értékesítés	A pontos Értékesítési Ár az Intézményi Értékesítés során kerül meghatározásra az Intézményi Értékesítésre vonatkozó Ársávban alkalmazott Maximális Ár (11,5 EUR) figyelembe vételével.		93.000 db

<sup>47</sup> A peremfeltételek, valamint a túljegyzés/aukciós túlkereslet, illetve aluljegyzés esetén követendő eljárások részletes bemutatása, valamint konkrét számpéldákon keresztül történő szemléltetése a Tájékoztató V. fejezetének 5.3-5.7. pontjaiban található.

<sup>48</sup> Amennyiben a Lakossági Értékesítés meghiúsul, az nem feltétlenül jelenti az Intézményi Értékesítés meghiúsulását is. Az Intézményi Értékesítés meghiúsulása a Lakossági Értékesítés meghiúsulását is maga után vonja.

Intézményi Értékesítés	10,8 EUR	11,5 EUR	926.000 db
Nyilvános Értékesítés Összesen			<b>összesen 2.000.000 db,</b> azaz Minimális Árral kalkulálva 21.600.000 EUR

### NYILVÁNOS ÉRTÉKESÍTÉS PEREMFELTÉTELEI II.

ALAPSZCENÁRIÓ	Felajánlott maximális darabszám és kibocsátási összérték		ELŐZETES ÁTCSORPORTOSÍTÁS ESETÉN	Maximális darabszám és kibocsátási összérték
Lakossági Értékesítés	<b>500.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 5.750.000 EUR	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <i>Intézményi Értékesítéstől Lakossági Értékesítés részére történő átcsoportosítás legfeljebb 500.000 db-ig</i> </div> 	Lakossági Értékesítés	<b>1.000.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 11.500.000 EUR
Intézményi Értékesítés	<b>1.500.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 17.250.000 EUR		Intézményi Értékesítés	<b>1.000.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 11.500.000 EUR
Maximális kibocsátás	<b>összesen 2.000.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 23.000.000 EUR		Maximális kibocsátás	<b>összesen 2.000.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 23.000.000 EUR
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;"> <i>Max. 131%-os túljegyzés / aukciós túlkereslet esetén</i> </div> 		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;"> <i>Max. 131%-os túljegyzés / aukciós túlkereslet esetén</i> </div> 		
<b>TÚLJEGYZÉS / AUKCIÓS TÚLKERESLET ESETÉN</b>	<b>Maximális darabszám és kibocsátási összérték</b>		<b>TÚLJEGYZÉS / AUKCIÓS TÚLKERESLET ESETÉN</b>	<b>Maximális darabszám és kibocsátási összérték</b>
Lakossági Értékesítés	<b>1.155.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 13.282.500 EUR		Lakossági Értékesítés	<b>2.310.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 26.565.000 EUR
Intézményi Értékesítés	<b>3.465.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 39.847.500 EUR		Intézményi Értékesítés	<b>2.310.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 26.565.000 EUR
Maximális kibocsátás	<b>összesen 4.620.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 53.130.000 EUR		Maximális kibocsátás	<b>összesen 4.620.000 db,</b> azaz Maximális Árral kalkulálva 53.130.000 EUR

Az egységes Értékesítési Ár a Befektetők által az Intézményi Értékesítés során a Nyilvános Értékesítés peremfeltételeit bemutató fenti Nyilvános Értékesítés peremfeltételei I. táblázatban található Ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok alapján, zárt könyvépítéses (bookbuilding) eljárás keretében kerül meghatározásra. Az Intézményi Értékesítési Időszak lezárultát követően a zárt könyvépítéses eljárás keretei között beérkezett összes vételi ajánlat kiértékelésre kerül az ajánlott árak és minőségi kritériumok alapján, úgy mint:

- (i) a vételi ajánlatok beérkezésének az időpontja (azzal, hogy az ajánlatokat legkésőbb az Intézményi Értékesítési Időszak záró időpontjáig (tehát 2023. október 20. 18:00 óráig) kell az adott Forgalmazóhoz eljuttatni);
- (ii) a Befektető illetősége, típusa (azaz pl. spekulatív, stratégiai vagy pénzügyi befektető);
- (iii) az adott típusú Befektető részéről az általános tapasztalat szerint várható befektetési időtáv; valamint

- (iii) a Befektetők általi teljes kereslet összege, beleértve a Lakossági Értékesítésben résztvevő Befektetők teljes keresletének arányát az Intézményi Értékesítésben részt vevő Befektetők keresletéhez képest.

Emellett a Kibocsátó szándékában áll a meglévő Intézményi Befektető tulajdonosok és a Lakossági Befektetők körének érdemi szélesítése, és az Új Törzsrészcvények likviditásának a biztosítása. A Kibocsátó, a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően az Értékesítési Árat a Lakossági Értékesítés során leadott Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatokat is figyelembe véve, az Intézményi Befektetők által az Intézményi Értékesítés Időszaka alatt, a zárt könyvvezetési eljárás keretében az aktuális piaci körülmények és árazási szintek alapján meghatározott Nyilvános Értékesítés peremfeltételeit bemutató Nyilvános Értékesítés peremfeltételei I. táblázatban található Ársáv figyelembevételével leadott ajánlatok alapján, az Értékesítési Időszak lezárultát követően, előreláthatólag 2023. október 25. napján olyan módon határozza meg, hogy a meghatározott Értékesítési Ár (i) maximalizálja a Kibocsátó bevételeit, (ii) a másodpiaci forgalom támogatása céljából – lehetőség szerint – megfelelő mértékű kielégítetlen keresletet biztosítson, és (iii) biztosítsa a Kibocsátó számára megfelelő részvényesi struktúra és a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váláshoz szükséges közkezhányad kialakítását. Az Értékesítési Árnak az Ársávon belül kell maradnia, és az Értékesítési Ár semmilyen esetben sem lehet magasabb, mint az Ársáv felső határa, azaz a Maximális Ár.

A Kibocsátó a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően dönt a megszerzhető Új Törzsrészcvények végleges számáról, továbbá arról, hogy az Új Törzsrészcvények milyen arányban kerülnek forgalomba hozatalra a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés során.

Amennyiben a Lakossági Értékesítés során kevesebb, mint 500.000 darab Új Törzsrészcvény tekintetében adnak le Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot a Lakossági Befektetők, akkor a Lakossági Értékesítés során leadott Új Törzsrészcvény igénylések teljes mértékben kielégítésre kerülnek, feltéve, hogy a Lakossági Értékesítés nem hiúsul meg (a Lakossági Értékesítésre történő felajánlás meghiúsul, amennyiben a Lakossági Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészcvény igénylések Új Törzsrészcvény darabszáma nem éri el a 93.000 darabot. Amennyiben a Lakossági Értékesítés során több mint 500.000 darab Új Törzsrészcvény tekintetében adtak le Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot a Befektetők, akkor a Nyilvános Értékesítésre szánt Új Törzsrészcvények között a Kibocsátó a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően a jelen Tájékoztató V. fejezet 5.6. pontjában meghatározott módon előzetes átcsoportosítást hajthat végre, ezt követően túljegyzést fogadhat el, és/vagy a Lakossági Értékesítés keretében elosztandó Új Törzsrészcvényeket a V. fejezet 5.6. pontjában ismertetett módon jegyzésarányos módszerrel oszthatja szét.

Minden Befektető legfeljebb az általa igényelt részvény mennyiséget kaphatja meg, azzal, hogy egy Lakossági Befektető a Lakossági Értékesítés során akár mindkét Forgalmazónál, több Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot is leadhat. Az egynél több Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot leadó Lakossági Befektető igénylései adószám vagy adóazonosító jel alapján összevonásra kerülnek. A Lakossági Befektető által leadott Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat a leadását követően nem vonható vissza.

A Nyilvános Értékesítésben részt vevő Befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy jelentős túlkereslet esetén az általuk igényelt mennyiségnél kevesebb Új Törzsrészcvényhez juthatnak hozzá, tekintettel:

- (i) az Új Törzsrészcvények maximális darabszámára és kibocsátási összegére;
- (ii) arra, hogy a Kibocsátó – a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően – Forgalmazók döntése alapján az Intézményi Értékesítés terhére történő átcsoportosítás alkalmazására kerülhet sor, valamint
- (iii) arra, hogy (mind a Lakossági Értékesítés, mind az Intézményi Értékesítés kapcsán) túljegyzés/aukciós túlkereslet elfogadására (a vonatkozó maximális korlátozások figyelembevételével) kizárólag a Kibocsátó – a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően – és a Forgalmazók döntése alapján kerülhet sor.

Mindemellett a Nyilvános Értékesítésben részt vevő Befektetőknek számolniuk kell azzal, hogy a Kibocsátó és a Forgalmazók fenntartják a jogot, hogy az adott Befektető által igényelthez képest kevesebb, illetve akár számottevően kevesebb Új Törzsrészcvény tekintetében fogadják el vagy egyáltalán ne fogadják el az adott Befektető Új

Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatát, illetve Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlatát annak céljából, hogy a végleges Értékesítési Ár (i) maximalizálja a Kibocsátó bevételeit, (ii) a másodpiaci forgalom támogatása céljából – lehetőség szerint – megfelelő mértékű kielégítetlen keresletet biztosítson, és (iii) biztosítsa a Kibocsátó számára megfelelő részvényesi struktúra és a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váláshoz szükséges közkezhányad kialakítását. Sem a Kibocsátó, sem a Forgalmazók nem vállalnak felelősséget azzal kapcsolatban, hogy az árazás és az Új Törzsrészvények elosztása következtében az Új Törzsrészvények másodpiaci ára a Nyilvános Értékesítést követően emelkedni fog, illetve nem fog csökkenni.

### **5.3.1. Elállási jog**

A Befektetőket a Prospektus Rendelet 23. cikke alapján a jelen Tájékoztató kiegészítése esetén bizonyos esetben elállási jog illeti meg. Azok a Befektetők, akik, illetve amelyek a kiegészítés közzététele előtt Új Törzsrészvényekre vonatkozóan megállapodást kötöttek az Új Törzsrészvények megvásárlására vagy lejegyzésére (azaz Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot vagy Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlatot nyújtottak be a Forgalmazóknak), a Prospektus Rendelet 23. cikke alapján meghatározott esetekben a kiegészítés közzététele után 2 Munkanapon belül elállhatnak az elfogadó nyilatkozatuktól.

### **5.3.2. A Nyilvános Értékesítés egyoldalú visszavonása**

A Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve a Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy az Új Törzsrészvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a Nyilvános Értékesítésre történő felajánlást (ideértve külön a Lakossági Értékesítésre, illetve Intézményi Értékesítésre történő felajánlást) a Kibocsátó egyoldalúan visszavonja, amennyiben

- a Kibocsátó megítélése szerint olyan, a jelen Tájékoztató keltekor előre nem látható változások történtek, vagy olyan, a jelen Tájékoztató keltekor előre nem látható események következnek be a nemzetközi vagy magyar pénzügyi, politikai, gazdasági, jogszabályi vagy piaci körülményekben, amelyek előreláthatóan lényegesen negatívan befolyásolhatják a Nyilvános Értékesítést, az Új Törzsrészvényekkel történő másodpiaci kereskedést vagy a Befektetők pénzügyi érdekeit; vagy
- az MNB felügyeleti hatáskörében a Nyilvános Értékesítést (ideértve külön a Lakossági Értékesítésre, illetve Intézményi Értékesítésre történő felajánlást) vagy az Új Törzsrészvények szabályozott piacra történő bevezetését megtiltja.

A Nyilvános Értékesítés Kibocsátó általi visszavonásáról a visszavonásról szóló döntés meghozatalát követően a Forgalmazók az értékesítési csatornáikon keresztül haladéktalanul tájékoztatják a Lakossági Befektetőket és az Intézményi Befektetőket, valamint ismertetik a lejegyzett Új Törzsrészvények vételárának visszafizetéséhez szükséges lépéseket és azok várható időzítését.

### **5.3.3. A Nyilvános Értékesítés megghiúsulása**

(a) A Lakossági Értékesítésre történő felajánlás megghiúsul, amennyiben:

- a Lakossági Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészvény igénylések Új Törzsrészvény darabszáma nem érne el a 93.000 darabot; vagy
- a Lakossági Értékesítés egyoldalúan visszavonásra kerül; vagy

(b) Az Intézményi Értékesítésre történő felajánlás megghiúsul, amennyiben:

- az Intézményi Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészvény igénylések Új Törzsrészvény darabszáma nem érne el a 926.000 darabot; vagy
- az Intézményi Értékesítés egyoldalúan visszavonásra kerül; vagy
- a Kibocsátó és a Forgalmazók a jelen Tájékoztatóban foglaltaknak megfelelően saját döntésük alapján nem

fogadnak el ajánlatot az Intézményi Értékesítés keretében.

Amennyiben az Intézményi Értékesítés a fentiek alapján meghiúsul, úgy a Kibocsátó a Nyilvános Értékesítésre (ideértve a Lakossági Értékesítést is) történő felajánlást egyoldalúan visszavonja, és valamennyi (az Intézményi, illetve Lakossági) Nyilvános Értékesítés keretében érkező ajánlatot visszautasítja. Ennek megfelelően az Intézményi Értékesítés meghiúsulása esetén nem kerül sor sem a Lakossági Értékesítésre, sem az Intézményi Értékesítésre. Amennyiben a Lakossági Értékesítés meghiúsul, mert a Lakossági Értékesítés során bármely okból nem kerül sor Új Törzsrészvények értékesítésére, ettől függetlenül az Intézményi Értékesítés során sor kerülhet Új Törzsrészvények értékesítésére.

Példák a Nyilvános Értékesítés meghiúsulására:

Példa 1.

Értékesítés típusa	Beérkezett jegyzési / ajánlati igény (darab)	Jegyzési / Ajánlati ár (EUR)	Jegyzés / Ajánlat értéke (EUR)	Meghiúsulási kritérium (darab)	Eredmény
Lakossági Értékesítés	80.000	11,5	920.000	93.000	Lakossági Értékesítés meghiúsul
Intézményi Értékesítés	1.000.000	11,0	11.000.000	926.000	Intézményi Értékesítés önmagában érvényes
<b>Összesen:</b>	<b>1.080.000</b>	<b>11,0</b>	<b>11.880.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>A Nyilvános Értékesítés meghiúsul, mivel az Új Törzsrészvény igénylések száma nem érte el a 2.000.000 darabot.</b>

Példa 2.

Értékesítés típusa	Beérkezett jegyzési / ajánlati igény (darab)	Jegyzési / Ajánlati ár (EUR)	Jegyzés / Ajánlat értéke (EUR)	Meghiúsulási kritérium (darab)	Eredmény
Lakossági Értékesítés	1.300.000	11,5	14.950.000	93.000	Lakossági Értékesítés önmagában érvényes, de mivel az Intézményi Értékesítés meghiúsul, így a Nyilvános Értékesítés is meghiúsul.
Intézményi Értékesítés	800.000	11,0	8.800.000	926.000	Intézményi Értékesítés meghiúsul
<b>Összesen:</b>	<b>2.100.000</b>	<b>11,0</b>	<b>23.100.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>A Nyilvános Értékesítés meghiúsul, mivel az Intézményi Értékesítés meghiúsul</b>

(c) A Nyilvános Értékesítés meghiúsul (tehát mind a Lakossági Értékesítés és az Intézményi Értékesítés meghiúsul, és nem kerül sor az Új Törzsrészvények kibocsátására és értékesítésére, továbbá az ajánlattétel a Kibocsátó által visszavonásra kerül), amennyiben:

- a Nyilvános Értékesítés keretében kibocsátandó Új Törzsrészvény igénylések száma a Nyilvános Értékesítés lezárásakor nem érne el a 2.000.000 darabot, azaz a 21.600.000 EUR összeget (Minimális Árral kalkulálva); vagy
- a Forgalmazói Szerződés egyoldalúan felmondásra kerül az Új Törzsrészvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírását megelőzően.

(d) A Forgalmazói Szerződés felmondása

A Forgalmazói Szerződés alapján a Forgalmazók bizonyos esetekben felmondhatják a Forgalmazói Szerződést. A Forgalmazói Szerződés Forgalmazók általi teljesítése és a Nyilvános Értékesítés sikeres lebonyolítása többek között az alábbi feltételek teljesítésétől, illetve teljesülésétől függ:

- a Forgalmazók részére átadásra került a Kibocsátó nyilatkozata többek között az általa vállalt szavatosságok és kötelezettségvállalások megerősítésére vonatkozóan;
- a szükséges társasági döntések meghozatalra kerültek a Kibocsátó által;
- a Forgalmazók részére átadásra került a vonatkozó jogvélemény, továbbá az egyéb a Forgalmazói Szerződésben részletezett nyilatkozatok;
- a Kibocsátó a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően dönt az Új Törzsrészcvények számáról, azok Lakossági Értékesítésben és Intézményi Értékesítésben történő megosztásának arányáról és az Értékesítési Árról;
- megkötésre kerül az Árazási Megállapodás a Kibocsátó és a Forgalmazók között;
- nem következik be lényeges hátrányos változás;
- a Forgalmazói Szerződésben a Nyilvános Értékesítés megkezdésére meghatározott előfeltételek teljesülnek;
- a Kibocsátó teljesíti a Forgalmazói Szerződésben és a Kibocsátó és a Forgalmazók közötti megbízási szerződésben foglalt kötelezettségvállalásait és a Kibocsátó nem tanúsít olyan magatartást, amely okot adhat a Forgalmazói Szerződés egyoldalú felmondására.

Ha a fenti feltételek közül egy vagy több nem valósul meg vagy lényeges hátrányos változás következik be az Új Törzsrészcvények Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírását megelőzően bármikor, akkor a Forgalmazók bármelyike, illetve bizonyos esetekben a Kibocsátó egyoldalúan felmondhatja a Forgalmazói Szerződést.

A Forgalmazói Szerződésnek – az Új Törzsrészcvényeknek a Befektetők értékpapírszámláin történő jóváírásáig – eszközölt felmondása esetén a Nyilvános Értékesítés a Tpt. 47. § (8) bekezdésében foglaltak szerint az Új Törzsrészcvények értékesítése nélkül kerül lezárásra (azaz a Nyilvános Értékesítés megghiúsul és az ajánlattétel a Kibocsátó által visszavonásra kerül) és a Befektetők részére az Új Törzsrészcvények ellenértéke a jelen fejezetben szabályozott módon maradéktalanul visszafizetésre kerül.

A Forgalmazói Szerződés felmondásáról és a Nyilvános Értékesítés megghiúsulásáról a Kibocsátó a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken a felmondást követő Munkanapon közleményt tesz közzé.

#### **5.3.4. A visszavonást / megghiúsulást követő elszámolás**

A (Lakossági vagy Intézményi) Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása vagy a (Lakossági, illetve Intézményi) Értékesítés megghiúsulása esetén az érintett Befektetők által megszerezni kívánt Új Törzsrészcvények ellenértékeként teljesített befizetések a vonatkozó jogszabályokkal összhangban a megghiúsulás, illetve visszavonás megállapításának a napját követő 7 napon belül a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően) maradéktalanul visszafizetésre kerülnek (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) az érintett Befektetők részére a Forgalmazóknál vezetett ügyfélszámláikon / fizetési számláikon történő jóváírással, az érintett Befektetők által tett Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatok, illetve adott esetben Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatok pedig hatályukat veszítik. Ennek megfelelően megghiúsulás, illetve visszavonás esetén az Új Törzsrészcvények átvételét az érintett Befektetők nem követelhetik.

A Nyilvános Értékesítés megghiúsulása, illetve visszavonása esetén a Kibocsátó az alaptőke-emelés megghiúsulását a Ptk. 3:299. § (2) bekezdése szerinti határidőben bejelenti a Kibocsátót nyilvántartó bíróságnak, mint cégbíróságnak.



Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsul, a Kibocsátó a Meglévő Törzsrészcvények BÉT szabályozott piacára történő bevezetését nem kezdeményezi.

#### **5.4. A Lakossági Értékesítés részletes feltételei**

##### **5.4.1. A Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek**

A Lakossági Értékesítésben kizárólag belföldi és külföldi cselekvőképes természetes személyek, valamint gazdálkodó szervezetek jogosultak részt venni azzal, hogy Lakossági Értékesítésben Intézményi Befektetők nem jogosultak részt venni, figyelemmel a jelen Tájékoztató V. fejezetére is.

##### **5.4.2. A Befektetők tájékoztatása**

A Kibocsátó a Nyilvános Értékesítés eredményét az Intézményi Értékesítési Időszak lezárását (lásd a jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.3. pontját) követően 5 napon belül bejelenti az MNB-nek, valamint azt a Befektetők és a tőkepiacok tájékoztatása érdekében a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken is nyilvánosságra hozza. A tájékoztatás, többek között, kiterjed az alábbiakra:

- a Lakossági Értékesítés során tett érvényes Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatokban igényelt Új Törzsrészcvények száma és a Lakossági Értékesítés során tett érvényes Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatok alapján a Lakossági Befektetőknek juttatandó Új Törzsrészcvények száma;
- az esetlegesen alkalmazott átcsoportosítás, illetve túljegyzés/aukciós túlkereslet;
- az Intézményi Értékesítés során értékesített Új Törzsrészcvények száma, és
- az Értékesítési Ár.

##### **5.4.3. A Lakossági Értékesítés keretében történő Új Törzsrészcvények igénylésének menete, a Lakossági Értékesítés módja, a Lakossági Értékesítési Időszak és a Lakossági Értékesítés korábbi lezárásának lehetősége**

Az Új Törzsrészcvények esetében a Tpt. szerinti jegyzési eljárás keretében kerül sor a Lakossági Értékesítésre. A Lakossági Értékesítési Időszak 10 Munkanap, amely 2023. október 9. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 14:00 óráig tart (feltéve, hogy az alábbiakban foglaltak szerint nem kerül sor a Lakossági Értékesítési Időszak korábbi lezárására).

A Lakossági Értékesítési Időszak 3. (harmadik) Munkanapját követően a Lakossági Értékesítési Időszak a Kibocsátó döntése alapján bármikor lezárható. A Kibocsátó és a Forgalmazók a Lakossági Értékesítési Időszak ezen korai lezárásáról a Nyilvánosságra Hozatali Helyeken közzétett közleményben tájékoztatják a Befektetőket és a tőkepiacok szereplőit a vonatkozó döntés meghozatalának napján.

##### **5.4.4. Az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételének módja a Forgalmazóknál**

###### **5.4.4.1. Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek az OTP Banknál**

Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben azon Lakossági Befektetők jogosultak részt venni, akik OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki vagy Digitális Privát Banki szolgáltatásra vonatkozó alapszerződéssel, és/vagy Global Markets keretszerződéssel rendelkeznek.

###### *5.4.4.1.1. Értékesítési csatornák az OTP Banknál:*

**Privát banki és digitális privát banki tanácsadón keresztül.** Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozataikat privát banki és digitális privát banki tanácsadójuk közreműködésével leadhatják telefonon, vagy privát banki tanácsadón keresztül személyesen az Értékesítési Helyként kijelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységeken, vagy az OTP Bank bankfiókjaiban a privát

banki tanácsadóval történt előzetes egyeztetést követően, azok nyitva tartási idejében, azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

**Online - OTPdirekt internetes szolgáltatás igénybevételével.** Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek, akik egyébként jogosultak a Forgalmazó OTP Bank <https://www.otpbank.hu/portal/hu/OTPdirekt> című honlapján<sup>50</sup> keresztül elérhető OTPdirekt internetes szolgáltatás (az OTPdirekt alatt „Kereskedés” menüpont alatt a „Jegyzés, elsődleges forgalmazás”) használatára, az Új Törzsrészcévényigénylési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül online is leadhatják. Az OTPdirekt rendszerben munkaidőn kívül is leadható az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

**Telefonon - OTP Global Markets szolgáltatás igénybevételével.** Az OTP Banknál Lakossági értékesítésben részt venni jogosult személyek, akik a Forgalmazó Global Markets szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződéssel rendelkeznek, mely kiterjed az „Azonnali értékpapír ügyletre vonatkozó megbízás tőzsdén kívül történő végrehajtásra”, az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozataikat ezen a csatornán keresztül telefonon is leadhatják. Az OTP Global Markets szolgáltatásán keresztül telefonon (hétköznapokon 9:00 és 17:00 óra között a +36-1-288-7556 telefonszámon keresztül) leadható az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

#### *5.4.4.1.2. Az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatos általános feltételek*

A Lakossági Értékesítés során a Lakossági Befektető által kitöltött és adott csatornának megfelelő hitelesítéssel ellátott az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat (a jelen Tájékoztató 4. számú melléklete szerint) leadása az OTP Banknál történik, illetve ezen Nyilatkozat a V. fejezet jelen pontjában részletezettek szerint az Új Törzsrészcévények lejegyzésére vonatkozik.

A Lakossági Értékesítés során az OTP Banknál leadott Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozatok érvényességének feltétele, hogy a Maximális Ár és a Lakossági Befektető által igényelt Új Törzsrészcévények darabszámának szorzatával megegyező összeg a Lakossági Befektető OTP Banknál vezetett összevont értékpapírszámlához kapcsolódó ügyfélszámlán / fizetési számlán az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg jóváírásra kerüljön vagy annak fedezete rendelkezésre álljon.

A Lakossági Befektető az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat alapján az adott csatornának megfelelő hitelesítéssel felhatalmazza és megbízza az OTP Bank-ot arra, hogy az Új Törzsrészcévények teljes ellenértékét elhatárolja és átvezesse a Tpt. 47.§ (7) bekezdése szerinti hitelintézetnél vezetett 11763945-07147881 számú elkülönített letéti számlára.

A Lakossági Értékesítés során az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat kizárólag az OTP Banknál összevont értékpapírszámlával, illetve ahhoz kapcsolódó ügyfélszámlával / fizetési számlával rendelkező részvényigénylőktől fogadható el. Az OTP Bank a hatályos vonatkozó üzletszabályzata és díjjegyzéke (kondíciós listája) szerinti feltételek teljesítése esetén az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg a megfelelő szerződés megkötését követően értékpapír-, illetve ügyfélszámlát / fizetési számlát nyit azon Lakossági Befektetők részére, akik nem rendelkeznek értékpapír-, illetve ügyfélszámlával / fizetési számlával az OTP Banknál, ahol az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozatot le kívánja adni.

A számlanyitás és a számlavezetés feltételeivel és költségeivel kapcsolatos további tájékoztatás (ideértve a számlanyitáshoz szükséges okiratokkal kapcsolatos tájékoztatást is) az OTP Bank honlapján és ügyfélszolgálatán, valamint az Értékesítési Helyeken szerezhető be.

Az OTP Bank a jegyzési megbízás felvételéért nem számít fel díjat.

Az Új Törzsrészcévény-igénylési Nyilatkozatban foglalt felhatalmazás alapján az OTP Bank a nála vezetett

<sup>50</sup> A weboldalakon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a jelen Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

ügyfélszámlán / fizetési számlán jóváírt vagy rendelkezésre álló összeget az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat leadását követően átvezeti az OTP Banknál külön vezetett elkülönített letéti számlára a Tpt. 47. § (7) bekezdésében foglaltakkal összhangban, amely a jelen Tájékoztatóban foglalt visszafizetési kötelezettség teljesítéséig vagy a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig zárolásra kerül. Az előbbiek szerint zárolt összeg a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

A Lakossági Befektető az értékpapírszámlájához megadott rendelkezési jogosult (törvényes képviselő, gondnok, időszakos, illetve állandó meghatalmazott) által is adhat le Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot az OTP Bank Üzletszabályzatában foglaltak szerint. Erre a rendelkezésre jogosultnak vagy eseti meghatalmazottnak – eseti meghatalmazott esetében az erre vonatkozó eseti meghatalmazás birtokában (meghatalmazás minta a 4. mellékletben található) – akkor van lehetősége, amennyiben a Lakossági Befektető az OTP Banknál, mint Forgalmazónál az Új Törzsrészvény igénylésének időpontjában rendelkezik értékpapír-, valamint ahhoz kapcsolódó ügyfélszámlával / fizetési számlával.

Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat kitöltésével és adott csatornának megfelelő hitelesítéssel a Lakossági Befektető visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal az általa igényelt Új Törzsrészvények megszerzésére, valamint tudomásul veszi az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban és a jelen Tájékoztatóban foglalt feltételeket. Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat adott csatornának megfelelő hitelesítését és fentiek szerinti leadását vagy elküldését követően nem módosítható.

#### 5.4.4.1.3. *Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételének módja az OTP Banknál a Lakossági Értékesítés során*

A Lakossági Értékesítés során a Lakossági Befektetők az alábbi módokon tehetnek Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot a fenti V. fejezet 5.4.4.1. pontban meghatározottak szerint:

- (i) személyesen, ideértve
  - a. az OTP Bank Értékesítési Helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységeiben valamint az OTP Bank fiókhálózatában a privát banki tanácsadóval történt előzetes egyeztetést követően tett nyilatkozatokat;
  - b. OTPdirekt internetes szolgáltatáson keresztül tett nyilatkozatokat;
  - c. telefonon keresztül történő nyilatkozattételeket; vagy
- (ii) eseti meghatalmazott vagy értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult útján.

Felhívjuk a Lakossági Befektetők figyelmét arra, hogy az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat személyesen vagy eseti meghatalmazott, illetve értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult útján kerül-e megtételre. Az OTP Bank, mint Forgalmazó OTPdirekt rendszerén keresztül történő Új Törzsrészvény igénylésre az OTP Bank, mint Forgalmazó üzletszabályzatainak<sup>49 50 51</sup> vonatkozó rendelkezései, illetve a jelen Tájékoztatónak a személyes Új Törzsrészvény igénylésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak. A Lakossági Befektető által leadott Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat a leadását követően nem vonható vissza.

#### (i) Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtétele személyesen

Amennyiben a Befektető az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatát az OTP Banknál személyesen teszi meg, akkor

49 OTP Bank - Lakossági hirdetésmények, üzletszabályzatok - A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

50 OTP Bank - Vállalkozói és vállalati hirdetésmények és üzletszabályzatok - A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

51 OTP Privát Bank - Private Banking hirdetésmények és üzletszabályzatok - A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

köteles az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatán szereplő adatait az OTP Bank felé az OTP Bank saját ügyfélfelazonosítási előírásainak megfelelően igazolni.

(ii) Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtétele eseti meghatalmazott vagy értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult útján

Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot a Lakossági Befektetők az általuk meghatalmazott vagy az értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult természetes személy (azaz csak és kizárólag természetes személy) útján is tehetnek. A Lakossági Befektetőt képviselő természetes személy eseti meghatalmazását közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

Természetes személy Lakossági Befektetők esetében a Meghatalmazáson fel kell tüntetni a meghatalmazó nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, adóazonosító jelét, személyazonosító okmányának típusát és számát, valamint értékpapírszámlájának a számát és típusát. Gazdálkodó Szervezetnek minősülő Lakossági Befektető meghatalmazó esetén a meghatalmazáson fel kell tüntetni a Gazdálkodó Szervezet hivatalos nevét (cégnévét), hivatalos címét (székhelyét), cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát, adószámát, továbbá a Meghatalmazás aláírása során a meghatalmazó Gazdálkodó Szervezet nevében eljáró természetes személy(ek) teljes nevét, beosztását és személyazonosító okmányának számát (a személyazonosító okmány típusának megjelölésével együtt). Függetlenül attól, hogy a meghatalmazó természetes személy vagy Gazdálkodó Szervezet, a meghatalmazáson fel kell tüntetni továbbá a meghatalmazott nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, valamint személyazonosító okmányának típusát és számát, továbbá tanúk által aláírt magánokirati forma esetében a két tanú adatait (név, állandó lakcím, személyazonosító okmány típusa, száma) és azok aláírásait.

Javasoljuk, hogy eseti Meghatalmazást a jelen Tájékoztató 4. mellékletét képező minta szerint adjanak. A minta használata nem kötelező, az eseti Meghatalmazásnak azonban tartalmaznia kell a mintában megjelölt valamennyi adatot.

Az angol nyelven kiállított Meghatalmazás kivételével, az idegen nyelven kiállított Meghatalmazás esetén a Meghatalmazáshoz mellékelni kell annak hivatalos, az Országos Fordító- és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar nyelvű fordítását is.

Külföldön kiállított Meghatalmazás esetén az illetékes külképviseleti hatóság felülhitelesítése szükséges. Nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban, amelyek részesei a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének, felülhitelesítésének mellőzéséről szóló, 1961. október 5. napján kelt Hágai Egyezménynek (kihirdette az 1973. évi 11. törvényerejű rendelet), amennyiben a Meghatalmazást szabályszerűen ellátták hitelesítési záradékkal („**Apostille**”). Nincs szükség továbbá a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban sem, amelyekkel Magyarország az Apostille felvételét elengedő jogsegélyszerződést kötött. A jogsegélyszerződés fennállását és tartalmát a meghatalmazott köteles az OTP Bank, mint Forgalmazó részére megfelelően bizonyítani.

Gazdálkodó Szervezetnek minősülő Lakossági Befektetők esetében a Meghatalmazást a Lakossági Befektető nevében aláíró természetes személy képviseleti jogosultságát közhiteles nyilvántartás által kibocsátott dokumentummal vagy közjegyzői nyilatkozattal kell igazolni. Amennyiben a közhiteles nyilvántartás által kibocsátott dokumentum vagy a közjegyzői nyilatkozat kiállítására külföldön kerül sor, akkor az okirat az illetékes magyar külképviseleti hatóság által felülhitelesítendő. Az előző bekezdésben szabályozott esetekben azonban Gazdálkodó Szervezetek által adott meghatalmazást illetően nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére. Amennyiben a szervezeti képviseleti jogosultság igazolására vonatkozó okiratokat nem magyar vagy angol nyelven állították ki, azokról hivatalos, az Országos Fordító és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar fordítást kell mellékelni.

Az eseti meghatalmazott útján történő Új Törzsrészcvény igénylés kizárólag akkor érvényes, ha a Meghatalmazás és azzal kapcsolatban a jelen pontban megjelölt okiratok egy eredeti példányban az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozathoz csatolásra kerülnek.

A meghatalmazott az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatban nem adhat további meghatalmazást.

#### 5.4.4.1.4. *Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatos további szabályok*

Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatonként legalább 1 darab Új Törzsrészvény vagy annak egész számú többszöröse igényelhető.

Felhívjuk a Lakossági Befektetők figyelmét, hogy az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat hitelesítésével (függetlenül attól, hogy arra személyesen vagy meghatalmazott útján kerül sor) az azon szereplő adatok valóságát és helyességét is elismerik. Erre tekintettel különösen fontos, hogy a Lakossági Befektetők az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot hitelesítés előtt gondosan áttanulmányozzák. Amennyiben az ellenőrzés eredményeként az adóazonosító jel, illetve adószám hibásnak bizonyul, akkor az adott Új Törzsrészvény igénylés visszautasítható és az Új Törzsrészvény igénylések kielégítéséből kizárható.

Amennyiben a Lakossági Befektető nem rendelkezik adóazonosító jellel, illetve adószámmal, akkor annak beszerzéséről az Új Törzsrészvény igénylését megelőzően köteles gondoskodni, ennek hiányában ugyanis Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat érvényesen nem tehető.

Amennyiben a Lakossági Befektető, illetve meghatalmazottja adatainak ellenőrzése során a Forgalmazó úgy ítéli meg, hogy a Lakossági Befektető, illetve meghatalmazottja valótlan adatokat adott meg, akkor az OTP Bank, mint Forgalmazó jogosult az Új Törzsrészvény igénylést elutasítani.

Az Értékesítési Helyek közt feltüntetett OTP Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységeiben személyesen vagy meghatalmazott, illetve értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult útján történő jegyzés esetén a személyes adatok rögzítését követően a hiánytalanul kitöltött Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot az OTP Bank, mint Forgalmazó és a Lakossági Befektető kettő példányban aláírja, az aláírt Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatból egy példány a Lakossági Befektetőnél, egy példány pedig az OTP Banknál, mint Forgalmazónál marad.

Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtétele online az OTPdirekt internetes szolgáltatásán, telefonon pedig az OTP Global Markets szolgáltatás, illetve OTP Privát Banki, Kiemelt Privát Banki Szolgáltatás vagy Digitális Privát Banki Szolgáltatás igénybevételével történhet. Az OTPdirekt internetes szolgáltatás igénybevételével tett Új Törzsrészvény-igénylési nyilatkozatok esetén a visszaigazolást a Lakossági Befektető az utólagos tájékoztatásokat biztosító csatornán keresztül, az OTP Bank, mint Forgalmazó üzletszabályzatában és/vagy az OTP Bankkal, mint Forgalmazóval fennálló szerződésben meghatározottaknak megfelelően kapja.

#### **5.4.4.2. Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek a Concorde Értékpapír Zrt. -nél a Lakossági Értékesítés során**

##### 5.4.4.2.1. *Értékesítési csatornák a Concorde-nál*

**Személyesen a Concorde Értékpapír Zrt. Ügyfélszolgálatán.** A Lakossági Értékesítési Időszak alatt Új Törzsrészvény igénylésére (akár személyesen, akár meghatalmazott útján) a Concorde Ügyfélszolgálatán (1123 Budapest, Alkotás u. 55-61. 7. em.) kerülhet sor minden Munkanapon a vonatkozó Üzletszabályzatban foglaltak szerint a meghatározott nyitvatartási időben, azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség. Kérjük szíveskedjenek figyelembe venni, hogy az ügyintézéshez időpont foglalás szükséges.

**Online – a [www.mycd.hu](http://www.mycd.hu)<sup>52</sup> internetes szolgáltatás igénybevételével.** Azon Lakossági Befektetők, akik a Concorde Értékpapír Zrt-nél értékpapírszámlával rendelkeznek, és egyébként jogosultak a [www.mycd.hu](http://www.mycd.hu)<sup>53</sup> internetes rendszer használatára, az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül online is leadhatják. A

<sup>52</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>53</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

www.mycd.hu<sup>54</sup> internetes rendszerben munkaidőn kívül is leadható az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat azzal, hogy az Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség. Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Lakossági Befektető köteles az általa igényelt értékpapírok ellenértékének fedezetét biztosítani.

**E-mailen, illetve faxon keresztül.** Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül a következőkben részletezetteknek megfelelően tehető.

A Concorde-nál e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre azon Lakossági Befektetők jogosultak, akik az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételét megelőzően már a Concorde ügyfelei, azaz tekintetükben a Concorde már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és a Concorde a Lakossági Befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén a Lakossági Befektető az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózva e-mailen, illetve faxon keresztül eljuttatja a Concorde-nak. A Concorde Értékpapír Zrt. az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el. Az Új Törzsrészvény-igénylési nyilatkozat e-mailen, illetve faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető a Concorde Értékpapír Zrt-nek azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

Felhívjuk a Lakossági Befektetők figyelmét, hogy az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a Lakossági Befektetőt terheli; az e-mail meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Concorde kizár. Ennek megfelelően adott esetben a Lakossági Befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az e-mail a Concorde Értékpapír Zrt-hez megfelelően kézbesítésre került. Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a személyes jegyzésre vonatkozó szabályok irányadóak.

Az e-mailen, illetve faxon keresztül történő jegyzés esetén az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot a Concorde alább megjelölt elérhetőségére kell a Lakossági Befektetőnek eljuttatnia:

E-mail: [shopperparkplusjegyzes@con.hu](mailto:shopperparkplusjegyzes@con.hu)

Fax: +36 1 489 22 44

Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Lakossági Befektető köteles az általa igényelt Új Törzsrészvények ellenértékének fedezetét biztosítani.

A Concorde Értékpapír Zrt-nél telefonon keresztül történő jegyzésre nincs lehetőség.

#### 5.4.4.2.2. *Az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatos általános feltételek*

A Lakossági Értékesítés során a Lakossági Befektető által kitöltött és adott csatornának megfelelő hitelesítéssel ellátott Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat (a jelen Tájékoztató 6. számú melléklete) leadása a Concorde-nál történik, illetve a V. fejezet 5.4 pontjában részletezettek szerint az Új Törzsrészvények lejegyzésére vonatkozik.

A Lakossági Értékesítés során a Concorde-nál leadott Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatok érvényességének feltétele, hogy a Lakossági Befektető a Concorde-nál értékpapírszámlával rendelkezzen és a Maximális Ár és a Lakossági Befektető által igényelt Új Törzsrészvények darabszámának szorzatával megegyező összeg a Concorde-nál vezetett ügyfélszámlán az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat megtételével egyidejűleg jóváírásra kerüljön vagy a fedezet rendelkezésre álljon.

A Lakossági Befektető az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat adott csatornának megfelelő hitelesítéssel felhatalmazza és megbízza a Concorde-ot arra, hogy az Új Törzsrészvények teljes ellenértékét fedezetbe vegye és átvezesse a Tpt. 47.§ (7) bekezdése szerinti hitelintézetnél vezetett 10918001-00000002-35241014 (IBAN: HU21

<sup>54</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

1091 8001 0000 0002 3524 1014) számú elkülönített letéti számlára.

A számlanyitás és a számlavezetés feltételeivel és költségeivel kapcsolatos további tájékoztatás (ideértve a számlanyitáshoz szükséges okiratokkal kapcsolatos tájékoztatást is) a Concorde Ügyfélszolgálatán, valamint a [www.con.hu](http://www.con.hu)<sup>55</sup> honlapon szerezhető be. A Concorde a tranzakcióban részt vevő Lakossági Befektetők számára a számlanyitással kapcsolatban, illetve a jegyzési tranzakcióért a Lakossági Befektető részére jutalékot nem számít fel.

Az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatban foglalt felhatalmazás alapján a Concorde a nála vezetett ügyfélszámlán jóváírt vagy rendelkezésre álló összeget az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat leadását követően átvezeti egy elkülönített letéti számlára a Tpt. 47. § (7) bekezdésében foglaltakkal összhangban, amely a jelen Tájékoztatóban foglalt visszafizetési kötelezettség teljesítéséig vagy a visszafizetési kötelezettség hiányának megállapításáig nem használható fel.

A Lakossági Befektető értékpapírszámlájához megadott rendelkezésre jogosult (törvényes képviselő, illetve meghatalmazott) személyesen, e-mailen és faxon, míg az eseti meghatalmazással rendelkező meghatalmazott kizárólag személyesen és kizárólag a Concorde Ügyfélszolgálatán adhatja le az adott Lakossági Befektető Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatát. Erre a rendelkezésre jogosultnak vagy eseti meghatalmazottnak – eseti meghatalmazott esetében az erre vonatkozó eseti meghatalmazás birtokában (meghatalmazás minta a jelen Tájékoztató 6. mellékletében található) – akkor van lehetősége, amennyiben a Lakossági Befektető a Concorde-nál, mint Forgalmazónál az Új Törzsrészcvény igénylésének időpontjában rendelkezik értékpapír-, valamint ahhoz kapcsolódó ügyfélszámlával.

Az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat kitöltésével és adott csatornának megfelelő hitelesítéssel a Lakossági Befektető visszavonhatatlanul kötelezettséget vállal az általa igényelt Új Törzsrészcvények megszerzésére, valamint tudomásul veszi az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatban és a jelen Tájékoztatóban foglalt feltételeket. Az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat adott csatornának megfelelő hitelesítését és fentiek szerinti leadását vagy elküldését követően nem módosítható.

*5.4.4.2.3. Az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételének módja a Concorde-nál a Lakossági Értékesítés során*

- (i) Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtétele a Lakossági Befektető vagy a Lakossági Befektető értékpapírszámlája felett rendelkezésre jogosult meghatalmazott által, ideértve az Értékesítési csatornaként megjelölt Ügyfélszolgálat mellett a Concorde, mint Forgalmazó [www.mycd.hu](http://www.mycd.hu)<sup>56</sup> internetes szolgáltatását, valamint az e-mailen, illetve faxon keresztül történő nyilatkozattételt is.
- (ii) Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtétele eseti meghatalmazott által kizárólag személyesen az Ügyfélszolgálaton keresztül.

Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot a Lakossági Befektetők az Értékesítési Helyeken személyes megjelenés útján történő Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat leadása esetén az általuk meghatalmazott természetes személy, (azaz csak és kizárólag természetes személy) útján is tehetnek. A Lakossági Befektetőt képviselő természetes személy meghatalmazását közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni (az eseti meghatalmazás minta a jelen Tájékoztató 6. mellékletében található).

Természetes személy Lakossági Befektetők esetében a Meghatalmazáson fel kell tüntetni a meghatalmazó nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, adóazonosító jelét, személyazonosító okmányának típusát és számát, valamint értékpapírszámlájának számát. Gazdálkodó szervezetnek minősülő meghatalmazó esetén a meghatalmazáson fel kell tüntetni a Gazdálkodó Szervezet hivatalos nevét (cégnévét), hivatalos címét (székhelyét), cégjegyzékszámát vagy nyilvántartási számát, adószámát, továbbá a Meghatalmazás aláírása során a meghatalmazó

<sup>55</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>56</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

Gazdálkodó Szervezet nevében eljáró természetes személy(ek) teljes nevét, beosztását és személyazonosító okmányának számát (a személyazonosító okmány típusának megjelölésével együtt). Függetlenül attól, hogy a meghatalmazó természetes személy vagy Gazdálkodó Szervezet, a meghatalmazáson fel kell tüntetni továbbá a meghatalmazott nevét, születési nevét, anyja nevét, állandó lakcímét, valamint személyazonosító okmányának típusát és számát, továbbá tanúk által aláírt magánokirati forma esetében a két tanú adatait (név, állandó lakcím, személyazonosító okmány típusa, száma) és azok aláírásait.

Javasoljuk, hogy eseti Meghatalmazást a jelen Tájékoztató 6. mellékletét képező minta szerint adjanak. A minta használata nem kötelező, az eseti Meghatalmazásnak azonban tartalmaznia kell a mintában megjelölt valamennyi adatot.

Az angol nyelven kiállított Meghatalmazás kivételével, az idegen nyelven kiállított Meghatalmazás esetén a Meghatalmazáshoz mellékelni kell annak hivatalos, az Országos Fordító- és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar nyelvű fordítását is.

Külföldön kiállított Meghatalmazás esetén az illetékes külképviseleti hatóság felülhitelesítése szükséges. Nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban, amelyek részesei a külföldön felhasználásra kerülő közokiratok diplomáciai vagy konzuli hitelesítésének, felülhitelesítésének mellőzéséről szóló, 1961. október 5. napján kelt Hágai Egyezménynek (kihirdette az 1973. évi 11. törvényerejű rendelet), amennyiben a Meghatalmazást szabályszerűen ellátták hitelesítési záradékkal („**Apostille**”). Nincs szükség továbbá a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére azokban az országokban sem, amelyekkel Magyarország az Apostille felvételét elengedő jogsegélyszerződést kötött. A jogsegélyszerződés fennállását és tartalmát a meghatalmazott köteles a Concorde, mint Forgalmazó részére megfelelően bizonyítani.

Gazdálkodó Szervezetnek minősülő Befektetők esetében a Meghatalmazást a Befektető nevében aláíró természetes személy képviseleti jogosultságát közhiteles nyilvántartás által kibocsátott dokumentummal vagy közjegyzői nyilatkozattal kell igazolni. Amennyiben a közhiteles nyilvántartás által kibocsátott dokumentum vagy a közjegyzői nyilatkozat kiállítására külföldön kerül sor, akkor az okirat az illetékes magyar külképviseleti hatóság által felülhitelesítendő. Az előző bekezdésben szabályozott esetekben azonban Gazdálkodó Szervezetek által adott meghatalmazást illetően nincs szükség a külképviseleti hatóság felülhitelesítésére. Amennyiben a szervezeti képviseleti jogosultság igazolására vonatkozó okiratokat nem magyar vagy angol nyelven állították ki, azokról hivatalos, az Országos Fordító és Fordításhitelesítő Iroda által készített magyar fordítást kell mellékelni.

Az eseti meghatalmazott útján történő Új Törzsrészcvény igénylése kizárólag akkor érvényes, ha a Meghatalmazás és azzal kapcsolatban a jelen pontban megjelölt okiratok egy eredeti példányban az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozathoz csatolásra kerülnek.

A meghatalmazott az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatban nem adhat további meghatalmazást.

#### *5.4.4.2.4. Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozattal kapcsolatos további szabályok*

Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatonként legalább 1 darab Új Törzsrészcvény vagy annak egész számú többszöröse igényelhető.

Felhívjuk a Lakossági Befektetők figyelmét, hogy az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat hitelesítésével (függetlenül attól, hogy arra személyesen vagy meghatalmazott útján kerül sor) az azon szereplő adatok valódiságát és helyességét is elismerik. Erre tekintettel különösen fontos, hogy a Lakossági Befektetők az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot hitelesítés előtt gondosan áttanulmányozzák. Amennyiben az ellenőrzés eredményeként az adóazonosító jel, illetve adószám hibásnak bizonyul, akkor az adott Új Törzsrészcvény igénylése visszautasítható és az Új Törzsrészcvény igénylések kielégítéséből kizárható.

Amennyiben a Lakossági Befektető nem rendelkezik adóazonosító jellel, illetve adószámmal, akkor annak beszerzéséről az Új Törzsrészcvény igénylését megelőzően köteles gondoskodni, ennek hiányában ugyanis Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat érvényesen nem tehető.



Amennyiben a Lakossági Befektető, illetve meghatalmazottja adatainak ellenőrzése során a Forgalmazó úgy ítéli meg, hogy a Lakossági Befektető, illetve meghatalmazottja valótlan adatokat adott meg, akkor a Concorde Értékpapír Zrt., mint Forgalmazó jogosult az Új Törzsrészcvény igénylését elutasítani.

Az Értékesítési Helyek közt feltüntetett Concorde Ügyfélszolgálaton személyesen vagy eseti meghatalmazott, illetve értékpapírszámla felett rendelkezésre jogosult meghatalmazott által történő jegyzés esetén a személyes adatok rögzítését követően a hiánytalanul kitöltött Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot a Concorde, mint Forgalmazó és a Lakossági Befektető kettő példányban aláírja, az aláírt Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatból egy példány a Lakossági Befektetőnél, egy példány pedig a Concorde-nál, mint Forgalmazónál marad.

Az Új Törzsrészcvény-igénylési nyilatkozat megtétele online a [www.mycd.hu](http://www.mycd.hu)<sup>57</sup> internetes szolgáltatásán, történhet. Minden értékesítési csatorna esetén a visszaigazolást a Lakossági Befektető a Forgalmazó üzletszabályzatában és/vagy Concorde-dal, mint Forgalmazóval fennálló szerződésben meghatározottaknak megfelelően módon kapja a Concorde, mint Forgalmazó Üzletszabályzata alapján.

A Lakossági Befektető által leadott Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat a leadását követően nem vonható vissza.

### 5.5. Az Intézményi Értékesítés főbb feltételei

Az Intézményi Értékesítési eljárást a Forgalmazók szervezik meg és folytatják le zárt könyvépítéses (ún. *bookbuilding*) eljárás keretében. Az Intézményi Értékesítési Időszak 2023. október 16. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 18:00 óráig tart.

A Forgalmazók a zárt könyvépítési eljárást az IHS Markit Ipreo („Ipreo”) nevű független könyvépítési platformon keresztül szervezik meg és bonyolítják le. Az Ipreo-ban biztosított a

- (i) függetlenség - a Forgalmazók intézményi értékesítői („Sales”) kizárólag az általuk (Bloomberg Chat-en, rögzített telefonvonalon) felvett megbízások alapján rögzített ajánlatokat látják, a teljes ajánlati könyv a Sales-től független, a Forgalmazók könyvépítésért felelős területe („Szindikátus”) számára érhető el.
- (ii) transzparencia - az ajánlatok rögzítése időrendi sorrendben történik, az egyes ajánlatok státusza és annak módosítása - új ajánlat felvitele, módosítása, törlése - visszakövethető.
- (iii) fejlett allokációs mechanizmus - a részvénytőpiaci sztenderdekkel összhangban az allokációs automatizmusok mellett a kibocsátói allokációs preferenciákat is kezeli (pl. hosszú távú stratégiai befektetők előnyben részesítése spekulatív befektetőkkel szemben, különbség tehető a befektetők típusa, a befektetők földrajzi eloszlása, a befektetés időtávja és a befektetők általi teljes kereslet összege szempontjából).

Az Intézményi Értékesítés zárt könyvépítéses eljárása és az allokációs folyamat főbb lépései az Ipreo Master Book programjának használatával az alábbiak:

1. Előkészítés – A Szindikátus létrehozza az Ipreo Master Book programon belül a kibocsátást, melynek során rögzíti annak előzetes paramétereit, azaz a tervezett mennyiséget és Ársávot.
2. Könyvépítés
  - (i) Az ajánlatgyűjtési szakaszban az ajánlatokat a Szindikátus rögzíti. A Szindikátus engedélyezheti a Sales számára ajánlat rögzítését előre meghatározott Intézményi Befektetők megbízásai alapján.
  - (ii) Érvényes ajánlat csak az Ársávon belül érkezhets, melyeket a rendszer ár szerint növekvő sorrendbe állítva jelenít meg az ajánlati könyvben.
  - (iii) A könyvépítési folyamat során a teljes ajánlati könyvet kizárólag a Szindikátus, illetve a Forgalmazóknak a kibocsátást szervező kijelölt képviselői láthatják, a Sales számára kizárólag az általa rögzített ajánlatok láthatók és módosíthatóak.

<sup>57</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

3. Az ajánlati könyv véglegesítése - Az ajánlatgyűjtés lezárását (tehát 2023. október 20. 18:00 órát) követően a Szindikátus az Ipreo Master Book program segítségével ellenőrzi az ajánlati könyvben levő ajánlatokat, az esetlegesen duplikált ajánlatokat kiszűri, a duplikációkat megszünteti.
4. Árazás
  - (i) Az ajánlati könyv a könyvépítés lezárásakor ár szerinti csökkenő sorrendben kumulálva mutatja be a beérkezett ajánlatokat. A Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően azt az árat határozza meg Értékesítési Árként, melyen optimális mennyiségű kumulált ajánlat érkezett.
  - (ii) Amennyiben ezen az árszinten a kereslet már nagyobb, mint az Intézményi Értékesítés tervezett mérete, kielégítetlen intézményi kereslet marad, melyből következően allokációra van szükség.
  - (iii) Az Intézményi Értékesítés minimumaként meghatározásra került minimum 926.000 darabos ajánlati könyv több független Intézményi Befektető részvételét feltételezi, ennek megfelelően az Értékesítési Ár várhatóan több Intézményi Befektető ajánlata alapján kerül meghatározásra.
5. Allokáció
  - (i) Amennyiben a már kialakult Értékesítési Ár mellett allokációra van szükség, az ajánlatgyűjtés lezárását követően a Szindikátus az Ipreo Master Book program segítségével képes a fenti 2. (iii) pontban bemutatott szempontok figyelembevételével az allokációt végrehajtani.
  - (ii) A Forgalmazók a javasolt allokációt továbbítják a Kibocsátó felé, amelyet az saját döntése alapján módosíthat. A végső Értékesítési Árról, az allokációról és a Nyilvános Értékesítés eredményéről a Forgalmazók jegyzőkönyvet készítenek, amelyet a Forgalmazók és a Kibocsátó képviselője aláír.

Az Intézményi Értékesítésben kizárólag Intézményi Befektetők vehetnek részt. Az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetők a Forgalmazóknál adhatják le a kötelező érvényű Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlataikat a Forgalmazók által meghatározott módon és formában, legkésőbb az Intézményi Értékesítési Időszak utolsó napján (várhatóan 2023. október 20. napján) 18:00 óráig, amely időpontot követően az Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatok nem módosíthatóak, illetve nem vonhatóak vissza. Az egyes Intézményi Befektetők Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlataikat a Forgalmazók üzletszabályzataiban meghatározott értékesítési csatornán (Bloomberg Chat, rögzített telefonvonal) keresztül az Intézményi Értékesítés időtartama alatt tehetik meg azzal, hogy az adott Intézményi Befektető az általa megvásárolni vállalt számú Új Törzsrésztvényre vonatkozó, megfelelően kitöltött és cégszerűen aláírt (és a jelen Tájékoztató 7. számú melléklete szerinti formájú) Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatot az Intézményi Értékesítés lezárásáig (tehát várhatóan 2023. október 20. 18:00 óráig) minősített elektronikus aláírással hitelesítve email útján (e-mail cím: [insti\\_marketsbackoffice@otpbank.hu](mailto:insti_marketsbackoffice@otpbank.hu) vagy [shopperparkplusjegyzes@con.hu](mailto:shopperparkplusjegyzes@con.hu)) vagy eredeti aláírt példányban személyesen vagy futár útján a Forgalmazók részére (OTP Bank Nyrt. Intézményi Értékesítési Osztály; 1131 Budapest, Babér u. 9. vagy Concorde Értékpapír Zrt. – HillSide Irodaház, 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. B. épület, 7. emelet) is eljuttatja. A minősített elektronikus aláírással hitelesített Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlat határidőben történő beérkezéne elmaradása esetén a Forgalmazók jogosultak az Intézményi Értékesítési időszakot követően kézhez vett, elkészett nyilatkozatok alapján az érintett Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatot semmisnek tekinteni. Amennyiben az elektronikus aláírással hitelesített Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlat és a Bloomberg Chat adatai közt eltérés van, úgy az adott Forgalmazó a minősített elektronikus aláírással hitelesített Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatban foglaltakat fogja figyelembe venni. A Bloomberg Chat-en tett Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatokat az adott Forgalmazó a Bloomberg Vault-on 5 évig megőrzi és tárolja.

Az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetők a Forgalmazók iránymutatása alapján kötelesek az általuk megszerzett Új Törzsrésztvények teljes ellenértékét legkésőbb a Forgalmazók által az Új Törzsrésztvények elosztását követően megküldött, az adott Intézményi Befektetőre leosztott Új Törzsrésztvény mennyiségre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő második Munkanapon 16:00 óráig EUR-ban átutalni a Forgalmazók által a megfelelő Új Törzsrésztvényvásárlási Ajánlatokban megjelölt elszámolási letéti számlára.

Az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetők jogosultak a saját nevükben a saját javukra, illetve a saját nevükben más személy javára is leadni Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatot. Az Intézményi Értékesítés során az Intézményi Befektetők több Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatot is leadhatnak.

Az Intézményi Értékesítés keretében leadott Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlat leadásával az Intézményi Befektető kötelezettséget vállal arra, hogy a részére kiosztott Új Törzsrészcvények ellenértékét az Új Törzsrészcvények elosztását követően haladéktalanul, de nem később, mint az Új Törzsrészcvények elosztásáról szóló értesítés kézhezvételét követő második Munkanapon 16:00 óráig megfizeti.

A zárt könyvépítéses eljárásban a Forgalmazók együttesen vezetik a könyvet, amelyben a hozzájuk beérkező intézményi befektetői ajánlatokat rögzítik érkezési sorrendben. (Amennyiben az Intézményi Befektető ajánlatát Bloomberg Chat-en tette meg, úgy beérkezett időpontnak a minősített elektronikus aláírással hitelesített Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlat eljuttatásának időpontja számít.) Az ajánlatokat az Intézményi Értékesítési Időszak záró időpontjáig (tehát 2023. október 20. 18:00 óráig) kell az adott Forgalmazóhoz eljuttatni az ajánlatokat. A könyvben rögzített ajánlati árak és az átvenni vállalt mennyiség figyelembe vételre kerül a részvényigénylések értékelésekor és a részvénykiosztáskor.

Az Intézményi Értékesítési Időszak lezárásakor a Forgalmazók a könyvépítéses eljárást lezárják, és megállapítják, hogy az Intézményi Értékesítés sikeres volt-e, továbbá sikeres Intézményi Értékesítés esetén megállapítják az Intézményi Értékesítés keretében érvényesen benyújtásra került Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatok útján megvásárolni kívánt részvény mennyiségét. Az Intézményi Értékesítés sikeres, ha az Intézményi Befektetők a Nyilvános Értékesítés peremfeltételeit bemutató táblázatok szerinti minimum áron, a táblázat szerinti minimum darabszámú, az Új Törzsrészcvények megvásárlására érvényes Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatot tettek, majd az Új Törzsrészcvények ellenértékét határidőben megfizették.

A Kibocsátó a Forgalmazókkal folytatott egyeztetést követően minden egyes, az Intézményi Értékesítés keretében érkezett Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlat tekintetében dönt arról, hogy az adott Új Törzsrészcvényvásárlási Ajánlatot részben vagy teljes egészben elfogadja-e annak céljából, hogy a végleges Értékesítési Ár (i) maximalizálja a Kibocsátó bevételeit, (ii) a másodpiaci forgalom támogatása céljából – lehetőség szerint – megfelelő mértékű kielégítetlen keresletet biztosítson, és (iii) biztosítsa a Kibocsátó számára megfelelő részvényesi struktúra és a szabályozott ingatlanbefektetési társasággá váláshoz szükséges közkezhányad kialakítását.

Az Intézményi Értékesítés részletes feltételeiről a Forgalmazók közvetlenül értesítik az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetőket.

Az Intézményi Értékesítés keretében kialakult Értékesítési Árról és a leosztott mennyiségről a Forgalmazók is értesítik az Intézményi Befektetőket a Forgalmazók és az Intézményi Befektetők között fennálló keretszerződésben megjelölt értesítési módon.

## **5.6. Az Új Törzsrészcvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészcvények elosztása**

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsulásának, illetve visszavonásának esete nem áll fenn, akkor az Új Törzsrészcvény igénylések alapján az Új Törzsrészcvények jelen pont szerinti elosztására legkésőbb az Intézményi Értékesítési Időszak lezárását követő 2 Munkanapon belül kerül sor. Amennyiben a Nyilvános Értékesítés alatt kiegészítésre kerül, akkor az Új Törzsrészcvény igénylések alapján az Új Törzsrészcvények elosztására a Tájékoztató kiegészítésének közzétételét követő 2 Munkanapon belül nem kerülhet sor.

A Lakossági Értékesítés keretében az Új Törzsrészcvények elosztása során a Lakossági Értékesítési Időszak alatt az Új Törzsrészcvények megszerzésére vonatkozó érvényes Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot tevő Lakossági Értékesítésben résztvevő Lakossági Befektetők egyenlő elbánás alá esnek, figyelembe véve az alábbi elosztási elveket, feltéve, hogy az Új Törzsrészcvény igénylésével kapcsolatos egyéb kötelezettségeiket teljesítik.

Ha a Lakossági Értékesítés során az értékesítésre felajánlott, azaz a Nyilvános Értékesítés peremfeltételeit bemutató Nyilvános Értékesítés peremfeltételei II. táblázatban meghatározott maximális darabszámú részvénynél több Új

Törzsrészvény vonatkozásában tesznek a Lakossági Befektetők Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot, akkor a Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően az Allokáció lefolytatásáról az alábbiak szerint dönt:

- (i) Amennyiben a Lakossági Értékesítés során leadott befektetői igények meghaladják a Lakossági Értékesítésben értékesítendő maximális darabszámot (azaz 500.000 darabot), akkor a Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően dönthet arról, hogy a kereslet függvényében az Intézményi Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiség terhére maximum 500.000 darab Új Törzsrészvénnyel (tehát összesen legfeljebb 1.000.000 darab Új Törzsrészvényre) emeli meg a Lakossági Értékesítés céljaira szánt részvényt mennyiséget (ún. **előzetes átcsoportosítás**). Ez azt jelenti, hogy átcsoportosítás esetén a Lakossági Értékesítés keretében – a Maximális Árral kalkulálva – legfeljebb akár 11.500.000 EUR (a korábbi összesen 5.750.000 EUR helyett) kibocsátási összértékű Új Törzsrészvény kerülhet értékesítésre.
- (ii) Amennyiben az (i) pontban jelzett előzetes átcsoportosítás alkalmazását követően is marad kielégítetlen lakossági befektetői igény, a Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően dönthet arról, hogy a Lakossági Értékesítés fenti (i) pont szerinti átcsoportosítás eredményeképp megemelt kibocsátási összértékét (azaz összesen 11.500.000 EUR), mint a Lakossági Értékesítésre vonatkozó maximális kibocsátási értéket 131%-kal megnöveli, és az így megnövelt darabszámú (azaz 2.310.000 darab) Új Törzsrészvény értékig (azaz Maximális Árral kalkulálva 26.565.000 EUR) túljegyzést fogad el.
- (iii) Amennyiben az (i) pontban jelzett átcsoportosításra nem kerül sor, és a Lakossági Értékesítés során leadott befektetői igények meghaladják a Lakossági Értékesítésben értékesítendő maximális darabszámot (azaz 500.000 darabot), akkor a Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően dönthet arról, hogy a Lakossági Értékesítésre vonatkozó maximális kibocsátási értéket (azaz Maximális Árral kalkulálva 5.750.000 EUR) 131%-kal megnöveli, és az így megnövelt darabszámú (azaz 1.155.000 darab) Új Törzsrészvény értékig (azaz Maximális Árral kalkulálva 13.282.500 EUR) túljegyzést fogad el.
- (iv) Amennyiben - a fenti (i), (ii) és (iii) pontok esetleges alkalmazását követően is - marad kielégítetlen lakossági befektetői igény, a Lakossági Értékesítésre allokált Új Törzsrészvények jegyzésarányosan kerülnek szétosztásra a Lakossági Befektetők között. A jegyzésarányos módszer szerint:
  - (a) a Lakossági Értékesítésre (adott esetben az esetleges átcsoportosítás, illetve túljegyzés eredményeképpen) allokált Új Törzsrészvények össznévértékének; és
  - (b) a Forgalmazóknál a Lakossági Befektetők által leadott összes érvényes Új Törzsrészvény igénylés össznévértékének

a hányadosa alapján meghatározott aránynak a figyelembevétel mellett kerülnek az Új Törzsrészvények a Lakossági Befektetők részére kiosztásra (a **jegyzésarányos módszer**). A Lakossági Befektetők által külön jegyzési íven leadott Új Törzsrészvény igénylési Nyilatkozatok a kiosztásban külön-külön kerülnek figyelembevételre. Amennyiben ezen eljárást követően egyes Új Törzsrészvény igénylési Nyilatkozatokra nem egész számú Új Törzsrészvény jut, úgy az egyes Új Törzsrészvény igénylési Nyilatkozatokra kiosztható Új Törzsrészvények darabszáma az azokra kiosztandó mennyiség egészrésze. Amennyiben ezen eljárást követően marad még kiosztandó Új Törzsrészvény, az a számítógépes program segítségével véletlenszerűen a még fennmaradó kielégítetlen igénnyel bíró Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatok között egyesével kerül kiosztásra.

Amennyiben az Intézményi Értékesítés során leadott intézményi befektetői igények meghaladják az Intézményi Értékesítésben értékesítendő maximális darabszámot (azaz 1.500.000 darabot), akkor a Kibocsátó a Forgalmazókkal történő egyeztetést követően dönthet arról, hogy a kereslet függvényében az Intézményi Értékesítésre vonatkozó maximális darabszámot az esetleges fenti (i) pontban jelzett átcsoportosítás megvalósításának eredményeképp lecsökkentett darabszám figyelembevételével 131%-kal megnöveli és az így megnövelt darabszámú Új Törzsrészvény értékig aukciós túlkeresletet fogad el. Ez azt jelenti, hogy aukciós túlkereslet esetén – és előzetes átcsoportosítás hiányában – az Intézményi Értékesítés keretében legfeljebb maximum 3.465.000 darab Új Törzsrészvény kerülhet értékesítésre. Az Intézményi Értékesítés során alkalmazott aukciós túlkereslet mértéke a

Lakossági Értékesítés során alkalmazott túljegyzés mértékétől eltérhet.

Példa az előzetes átcsoportosítás (maximum 500.000 darab) alkalmazására:

Az Értékesítési Időszak lezárultát követően a Kibocsátó az alábbi jegyzési/ajánlati összesítőt (adott Jegyzési/Ajánlati áron aggregált beérkezett jegyzési/ajánlati igényeket bemutatva) értékelve 22,2 millió EUR tőkeemelésről dönt 11,1 EUR Értékesítési Áron.

Értékesítés típusa	Maximális kibocsátás (átcsoportosítás, túljegyzés nélkül) (darab)	Beérkezett jegyzési / ajánlati igény (darab)	Jegyzési / Ajánlati ár (EUR)	Jegyzés / Ajánlat értéke (EUR)	Átcsoportosítás és az utána kiosztható részvények (darab)	Kiosztható részvények (darab)	Értékesítési Ár (EUR)	Elfogadva (EUR)
Lakossági	500.000	900.000	11,5	10.350.000	átcsoportosított +400.000 db; összesen 900.000 db	900.000	11,1	9.990.000
Intézményi	1.500.000	300.000	11,5	3.450.000	Átcsoportosítás miatt -400.000 db; összesen 1.100.000 db	300.000	11,1	3.330.000
		300.000	11,3	3.390.000		300.000	11,1	3.330.000
		500.000	11,1	5.550.000		500.000	11,1	5.550.000
		700.000	10,8	7.560.000		0	11,1	0
<b>Összesen:</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.700.000</b>	-	<b>30.300.000</b>	-	<b>2.000.000</b>	<b>11,1</b>	<b>22.200.000</b>

Példa a túljegyzés/aukciós túlkereslet (maximum 131%) alkalmazására:

Az Értékesítési Időszak lezárultát követően a Kibocsátó az alábbi jegyzési/ajánlati összesítőt (adott Jegyzési/Ajánlati áron aggregált beérkezett jegyzési/ajánlati igényeket bemutatva) értékelve 41,04 millió EUR tőkeemelésről dönt 10,8 EUR Értékesítési Áron.

Értékesítés típusa	Maximális kibocsátás (átcsoportosítás, túljegyzés nélkül) (darab)	Beérkezett jegyzési / ajánlati igény (darab)	Jegyzési / Ajánlati ár (EUR)	Jegyzés / Ajánlat értéke (EUR)	Túljegyzés / Aukciós túlkereslet (%)	Kiosztható részvények (darab)	Értékesítési Ár (EUR)	Elfogadva (EUR)
Lakossági	500.000	1.100.000	11,5	12.650.000	120%	1.100.000	10,8	11.880.000
Intézményi	1.500.000	300.000	11,5	3.450.000	80%	300.000	10,8	3.240.000
		500.000	11,3	5.650.000		500.000	10,8	5.400.000
		800.000	11,1	8.880.000		800.000	10,8	8.640.000
		1.100.000	10,8	11.880.000		1.100.000	10,8	11.880.000
<b>Összesen:</b>	<b>2.000.000</b>	<b>3.800.000</b>	-	<b>42.510.000</b>	-	<b>3.800.000</b>	<b>10,8</b>	<b>41.040.000</b>

Példa az előzetes átcsoportosítás (maximum 500.000 darab) és a túljegyzés/aukciós túlkereslet (maximum 131%) együttes alkalmazására:

Az Értékesítési Időszak lezárultát követően a Kibocsátó az alábbi jegyzési/ajánlati összesítőt (adott Jegyzési/Ajánlati áron aggregált beérkezett jegyzési/ajánlati igényeket bemutatva) értékelve 48,951 millió EUR tőkeemelésről dönt 11,1 EUR Értékesítési Áron.

Értékesítés típusa	Maximális kibocsátás (átcsoportosítás, túljegyzés /aukciós túlkereslet nélkül) (darab)	Beérkezett jegyzési / ajánlati igény (darab)	Jegyzési / Ajánlati ár (EUR)	Jegyzés / Ajánlat értéke (EUR)	Átcsoportosítás és az utána kiosztható részvények (darab)	Átcsoportosítás és maximális túljegyzés / aukciós túlkereslet után kiosztható részvények	Értékesítési Ár (EUR)	Elfogadva (darab)	Elfogadva (EUR)
Lakossági	500.000	2.600.000	11,5	29.900.000	átcsoportosított +500.000 db; összesen 1.000.000 db	túljegyzés: 131%; összesen 2.310.000 db	11,1	2.310.000	25.641.000
Intézményi	1.500.000	300.000	11,5	3.450.000	Átcsoportosítás miatt -500.000 db; összesen 1.000.000 db	aukciós túlkereslet: 131%; összesen 2.310.000 db	11,1	300.000	3.330.000
		800.000	11,3	9.040.000			11,1	800.000	8.880.000
		1.000.000	11,1	11.100.000			11,1	1.000.000	11.100.000
		1.500.000	10,8	16.200.000			11,1	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>2.000.000</b>	<b>6.200.000</b>	<b>-</b>	<b>69.690.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>4.620.000</b>	<b>11,1</b>	<b>4.410.000</b>	<b>48.951.000</b>

Példa a jegyzésarányos módszer alkalmazására:

A Lakossági Értékesítésre (adott esetben az esetleges átcsoportosítás, illetve túljegyzés eredményeképpen is) felajánlott Új Törzsrészvények maximális összdarabszáma 2.310.000 darab és az összes leadott érvényes lakossági befektetői igénylés összdarabszáma 2.600.000 darab.

Ebben az esetben, amennyiben egy Lakossági Befektető egy adott Új Törzsrészvény igénylési Nyilatkozatban 100 darab Új Törzsrészvényre adott le igényt, akkor az Allokációt követően 88,85-nek az egészrésze, azaz 88 darab Új Törzsrészvény kerül az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatra allokálásra. Képlettel kifejezve:  $2.310.000 / 2.600.000 * 100 = 88,85$  darab, melynek egészrésze 88 darab Új Törzsrészvény.

A Lakossági Értékesítés során leadott érvényes Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot leadott Lakossági Befektetők azonos elbánás alá esnek.

A Befektető a részére kiosztott Új Törzsrészvény mennyiségéről a Forgalmazók üzletszabályzatában és/vagy a Forgalmazókkal fennálló keretszerződésben (amelyik alkalmazandó) meghatározottaknak megfelelően kap értesítést az Új Törzsrészvények elosztásával kapcsolatos eljárás lezárását követően.

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés meghiúsul (lásd a Tájékoztató V. fejezetének 5.3.3. pontját), akkor nem kerül sor a Befektetők Új Törzsrészvény igényléseinek kielégítésére.

A 2019/980 EU Rendelet 11. melléklet 5.2.3. pontja alapján az Új Törzsrészvények elosztását megelőzően a Tájékoztatóban feltüntetendő információk:

Az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatokat, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot:	A Nyilvános Értékesítés során nem lesznek külön a Lakossági Értékesítésre, illetve külön az Intézményi Értékesítésre fenntartott Új Törzsrészvény „részsorozatok” (ún. <i>tranche</i> -ok vagy sorozatrészletek), hanem az Új Törzsrészvények egy sorozatban, illetve sorozatrészletben (ún. <i>tranche</i> ) kerülnek kibocsátásra. A fenti 5.6. pont (i) alpontjában foglaltak alapján a kereslet függvényében az Intézményi Értékesítés céljaira szánt részvény mennyiség terhére és a Lakossági Értékesítés
---	---

	céljaira szánt részvény mennyiség javára előzetes átcsoportosításra kerülhet sor.
A visszakövetelés (ún. <i>claw back</i> ) feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék:	A Nyilvános Értékesítés során visszakövetelés (ún. <i>claw back</i> ) nem kerül alkalmazásra.
A lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén:	A Nyilvános Értékesítés során nem lesznek külön a Kibocsátó alkalmazottjai részére fenntartott Új Törzsrészvény „részsorozatok” (ún. <i>tranche</i> -ok vagy sorozatrészletek), hanem az Új Törzsrészvények egy sorozatban, illetve sorozatrészletben (ún. <i>tranche</i> ) kerülnek kibocsátásra.  A Lakossági Értékesítés során az Új Törzsrészvények elosztására a fenti 5.6. pontban foglaltak alapján kerül sor.
Az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei:	Nem alkalmazandó, az Új Törzsrészvények egy sorozatban, illetve sorozatrészletben (ún. <i>tranche</i> ) kerülnek kibocsátásra.
Az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették:	Nem alkalmazandó, az Új Törzsrészvények elosztása során a jegyzések vagy ajánlattételek kezelése nem függ attól, hogy az adott jegyzésre ajánlattételre melyik vállalkozáson keresztül vagy által került sor.
A tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozatban belül, ha van ilyen:	Nem alkalmazandó.
Az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja:	<u>Lakossági Értékesítés:</u>  A Lakossági Értékesítési Időszak 2023. október 9. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 14:00 óráig tart. A Lakossági Értékesítési Időszak harmadik Munkanapját követően a Kibocsátó és a Forgalmazók együttes döntése alapján a Lakossági Értékesítés bármikor lezárható, amennyiben ezen rövidebb időszak alatt a fentiekben meghatározott maximális mennyiségű Új Törzsrészvény lejegyzésre került a Befektetők által. A Tájékoztató „V. Tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírokra vonatkozó értékpapírjegyzék” rész 5.4.3. pontja tovább részletezi a Lakossági Értékesítés lezárásának főbb feltételeit.  <u>Intézményi Értékesítés:</u>  Az Intézményi Értékesítési eljárást a Forgalmazók szervezik meg és folytatják le zárt könyvvezéskés (ún. <i>bookbuilding</i> ) eljárás keretében. Az

	Intézményi Értékesítési Időszak 2023. október 16.. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 18:00 óráig tart. A Tájékoztató „V. Tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírokra vonatkozó értékpapírjegyzék” rész 5.5. pontja tovább részletezi az Intézményi Értékesítés lezárásának főbb feltételeit.
Elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket:	A többszörös jegyzés elfogadhatóságával kapcsolatosan utalunk a fenti 5.6. pont (i) – (iv) alpontjaiban foglaltakra.

## 5.7. A Nyilvános Értékesítés elszámolása

Amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés megghiúsulására vagy visszavonására a Tájékoztató V. fejezetének 5.3.2. illetve 5.3.3. pontjaiban foglaltak szerint), akkor a Lakossági Befektetők számára:

- (i) az adott Lakossági Befektető által jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények darabszáma és a Maximális Ár szorzata, valamint
- (ii) az adott Lakossági Befektető részére ténylegesen kiosztott Új Törzsrészcvények darabszáma és az Értékesítési Ár szorzata,

különbözetének (amennyiben van ilyen különbözet) összege a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően) maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a Lakossági Befektető adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára vagy fizetési számlájára.

Hasonlóképpen, amennyiben a Lakossági Értékesítésben résztvevő Lakossági Befektető által tett Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat a jelen Tájékoztatóban meghatározott okból részben vagy egészben nem fogadható el (ideértve többek között, de nem kizárólag, a maximális mennyiséget meghaladó mértékű Új Törzsrészcvény igénylés megghiúsulásának esetét is), akkor az el nem fogadott Új Törzsrészcvény igénylésekkel érintett Új Törzsrészcvényekre már befizetett ellenérték a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek, illetve a készpénzben történő kifizetés esetén a készpénzfelvételi díj levonását követően) maradéktalanul feloldásra kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) az érintett Lakossági Befektetőnek az adott Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján / fizetési számláján.

Az Értékesítési Ár és a Nyilvános Értékesítés során értékesített Új Törzsrészcvények elszámolására (azaz az Új Törzsrészcvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírására) egyidejűleg, várhatóan az Új Törzsrészcvények elosztásának a napját követő 2 héten belül, a Tőkeemelés cégbírószági bejegyzését és az Új Törzsrészcvények megkeletkeztetését követően (várhatóan 2023. november 10. napján) kerül sor.

A Lakossági Értékesítésben jegyző Lakossági Befektető a részére kiosztott Új Törzsrészcvényeknek az értékpapírszámláján történt jóváírásáról a Forgalmazók üzletszabályzatában meghatározottaknak megfelelően kap értesítést. Az Intézményi Értékesítés keretében kialakult Értékesítési Árról és kiosztott Új Törzsrészcvény mennyiségről a Forgalmazók az Intézményi Befektetőkkel fennálló keretszerződésben megjelölt értesítési módon értesítik az Intézményi Befektetőket.

## 5.8. Jegyzési garanciavállalás hiánya

A Forgalmazók nem vállalnak jegyzési garanciát a Nyilvános Értékesítéssel kapcsolatban.



## 5.9. Jelentős részvényesek és tisztségviselők részvényigénylései

A Kibocsátónak nincs tudomása arról, hogy a Kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak Új Törzsrészvényeket vásárolni, illetve arról, hogy vannak olyan személyek, akik a felajánlott Új Törzsrészvények több mint öt százalékát le kívánják jegyezni. A Kibocsátó Meglévő Törzsrészvényeket tulajdonló Részvényesei nem jogosultak a Lakossági vagy Intézményi Értékesítésben Befektetőként részt venni és Új Törzsrészvényeket vásárolni.

A Kibocsátó és Kibocsátó meglévő részvényesei (részvények értékesítését és kölcsönzését korlátozó (ún. *lock-up*) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében a vonatkozó megállapodások aláírásának napjától kezdődően kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő hat (6) hónapon – a Penta CEE Holding a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnég (24) hónapon - belül egyáltalán nem adnak el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügyletben Részvényeikből, nem kötnek ilyen tartalmú előszerződést, nem kínálják Részvényeiket eladásra, és nem kötnek olyan megállapodást, amely a Részvényeik vonatkozásában tulajdonosváltást eredményez. A Kibocsátó egyik Közkézshányadba Tartozó Részvényese által kötött lock-up megállapodásban a felek a fentiek mellett kivételként rögzítették, hogy a részvényes egy harmadik fél alapítvány, illetve az általa kezelt vagyontömegek részére a Részvényeit átruházhatja. A Penta CEE Holding a Szavazatelsőbbbségi Részvényei vonatkozásában is a fentiek szerinti lock-up megállapodást kötött azzal, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnég (24) hónapon belül vállalja a fentiek szerinti kötelezettséget.

## 5.10. A Nyilvános Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei

### OTP Bank Nyrt.

Székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16.  
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: +361 366 6666 2/5/1/3 vagy 2/7/4/3/4 számú mellék  
Honlapja: <https://www.otpbank.hu><sup>58</sup>

### Concorde Értékpapír Zrt.

Címe: 1123 Budapest Alkotás utca 55-61. B épület, 7. emelet  
Ügyfélszolgálatának telefonszáma: +36 1 489 22 22  
Honlapja: [www.con.hu](http://www.con.hu)<sup>59</sup>

## 6. PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK

### 6.1. Piacok, amelyre a Részvények bevezetésre kerülnek

A Kibocsátó sikeres Nyilvános Értékesítés esetén a Meglévő Törzsrészvények, illetve az Új Törzsrészvények bevezetését kívánja kezdeményezni a BÉT által működtetett szabályozott piacra a BÉT Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába. Ezen kívül a Részvényeket más szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon nem forgalmazzák, és ilyen forgalmazást a Kibocsátó nem kezdeményezett és nem is kíván kezdeményezni.

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a Részvények Tőzsdei Bevezetését nem biztos, hogy a Budapesti Értéktőzsde jóvá fogja hagyni, mivel a Részvények bevezetésére vonatkozó kérelmet a BÉT jogosult elutasítani.

A Részvények Tőzsdei Bevezetésének legkorábbi, várható időpontja: 2023. november 10.

A Tőzsdei Bevezetésre vonatkozó kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg nem kerül sor a Részvényekkel azonos osztályú értékpapírok zárt körben való jegyzésére vagy elhelyezésére vagy más osztályú értékpapírok előállítására nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából.

<sup>58</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>59</sup> A weboldalakon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

## **6.2. Közvetítők a másodlagos piaci kereskedésben**

Nincsen olyan szervezet, amely határozott kötelezettséget vállalt volna arra, hogy közvetítőként működik közre a másodlagos piacon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítja a likviditást.

## **6.3. Stabilizáció**

Árfolyamstabilizációs intézkedésekre nem kerül sor.

## **6.4. Túljegyzés és meghirdetett mennyiségén felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója**

A Részvények tekintetében „greenshoe” opciós megállapodás nem került megkötésre. Az Új Törzsrészvények értékesítése tekintetében a túljegyzés/aukciós túlkereslet lehetőségét, mértékét, időzítését és alkalmazási feltételeit a Tájékoztató V. fejezetének 5.3. és 5.6. pontjai tartalmazzák.

## **7. ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK**

A Kibocsátónak nincsen tudomása arról, hogy jelen Tájékoztató keltének napján meglévő bármelyik részvényese eladásra kínálna Részvényeit.

A Kibocsátó és Kibocsátó meglévő részvényesei részvények értékesítését és kölcsönzését korlátozó (ún. lock-up) megállapodást kötöttek, amelynek értelmében az érintett megállapodások aláírásának napjától kezdődően kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő hat (6) hónapon – a Penta CEE Holding a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon - belül egyáltalán nem adnak el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügyletben Részvényeikből, nem kötnek ilyen tartalmú előszerződést, nem kínálják Részvényeiket eladásra, és nem kötnek olyan megállapodást, amely a Részvényeik vonatkozásában tulajdonosváltást eredményez. A Kibocsátó egyik Közkézshányadba Tartozó Részvényese által kötött lock-up megállapodásban a fentiek mellett a felek kivételként rögzítették, hogy a részvényes egy harmadik fél alapítvány, illetve az általa kezelt vagyontömegek részére a részvényeit átruházhatja. A Penta CEE Holding a Szavazatelsőbbbségi Részvényei vonatkozásában is a fentiek szerinti lock-up megállapodást kötött azzal, hogy a Tőzsdei Bevezetést követő huszonnégy (24) hónapon belül vállalja a fentiek szerinti kötelezettséget.

A Kibocsátó vállalta, hogy a Forgalmazási Szerződés napjától számított hat (6) hónapos időszakon belül a Forgalmazók előzetes jóváhagyása nélkül közvetlenül vagy közvetett módon nem bocsát ki vagy hoz forgalomba, illetve nem ad el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügylet keretében bármely Részvényt és erre vonatkozó kötelezettségvállalást sem tesz függetlenül attól, hogy tranzakció ellenértéke egyéb részvény, készpénz vagy más juttatás.

A Kibocsátó a korlátozás fenti időtartama alatt jogosult tőzsdén kívüli ügyletben eladni a Részvényeket (vagy azok egy részét), feltéve, hogy az azokat megszerző fél legalább a Forgalmazási Szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mentén vállalja a Kibocsátó felé, hogy a Forgalmazási Szerződés napjától számított hat (6) hónapos időszakon belül közvetlenül vagy közvetett módon nem ad el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügylet keretében bármely, a Kibocsátótól a jelen pontban említett ügylet keretében megszerzett Részvényt és erre vonatkozó kötelezettségvállalást sem tesz függetlenül attól, hogy a tranzakció ellenértéke egyéb részvény, készpénz vagy más juttatás.

Továbbá a Kibocsátó a korlátozás fenti időtartama alatt jogosult Részvényt kibocsátani, amennyiben a kibocsátott Részvény a Kibocsátó rendelkezésére bocsátott nem vagyoni hozzájárulás ellenértékeként kerül a nem vagyoni hozzájárulást szolgáltató személynek átadásra, feltéve, hogy a nem vagyoni hozzájárulást szolgáltató személy legalább a Forgalmazási Szerződésben foglaltakkal megegyező feltételek mentén vállalja a Kibocsátó felé, hogy a Forgalmazási Szerződés napjától számított hat (6) hónapos időszakon belül közvetlenül vagy közvetett módon nem ad el sem tőzsdei, sem tőzsdén kívüli ügylet keretében bármely, a Kibocsátótól a nem vagyoni hozzájárulás ellenértékeként megszerzett Részvényt és erre vonatkozó kötelezettségvállalást sem tesz függetlenül attól, hogy tranzakció ellenértéke egyéb részvény, készpénz vagy más juttatás.

A jelen pontban foglalt korlátozások („**Kibocsátói Lock-Up**”) nem vonatkoznak az Új Törzsrészcvények Nyilvános Értékesítés keretében történő forgalomba hozatalára.

## 8. A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLATTÉTEL KÖLTSÉGE

A Nyilvános Értékesítésből származó bevétel – a Nyilvános Értékesítés eredményessége esetén – nagyságrendileg 21,6-53,13 millió EUR.

A Nyilvános Értékesítés és a Tőzsdai Bevezetés becsült összes költsége 1,6 millió EUR. Ezen költségek teljes összegét a Kibocsátó viseli, azok nem kerülnek áthárításra a Befektetőkre.

## 9. FELHÍGULÁS

Jelen Tájékoztató aláírásának napján a Kibocsátó tekintetében befolyással rendelkező részvényesek részesedése a Nyilvános Értékesítés eredményeként történő tőkeemelés előtt:

Részvényes neve	Alaptőkében való közvetlen részesedés mértéke (tulajdoni hányad)	Szavazati jogokban való közvetlen részesedés mértéke	
		Szavazatsóbbbségi Részvények által nem érintett ügykörökben	Szavazatsóbbbségi Részvények által érintett ügykörökben
<b>Penta CEE Holding Zrt.</b> (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-141386)	62,86%	62,86%	84,54%
<b>Adventum Penta Co-Investment SCSp</b> (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; nyilvántartási szám: B267745)	15,13%	15,13%	6,3%
<b>PortfoLion Partner Magántőkealap</b> (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. c. ép. V. em.; nyilvántartási szám: 6122-135; képviselőre jogosult: PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.)	12,46%	12,46%	5,19%
<b>Közkézhányadba Tartozó Részvényesek</b>	9,55%	9,55%	3,97%

Jelen Tájékoztató aláírásának napján a Kibocsátó tekintetében 5%-ot meghaladó befolyással rendelkező részvényesek részesedése a Nyilvános Értékesítés következtében történt tőkeemelés követően az alábbiak szerint alakul, azzal a feltételezéssel, hogy (i) ezen részvényesek nem jegyeznek Új Törzsrészvényeket és (ii) a Nyilvános

Értékesítés eredményeként 2.000.000 darab Új Törzsrészvény forgalomba hozatalára kerül sor:

Részvényes neve	Alaptőkében való közvetlen részesedés mértéke (tulajdoni hányad)	Szavazati jogokban való közvetlen részesedés mértéke	
		Szavazatelsőbbégi Részvények által nem érintett ügykörökben	Szavazatelsőbbégi Részvények által érintett ügykörökben
<b>Penta CEE Holding Zrt.</b> (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-141386)	52,1%	52,1%	77,8%
<b>Adventum Penta Co-Investment SCSp</b> (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; nyilvántartási szám: B267745)	12,5%	12,5%	5,8%
<b>PortfoLion Partner Magántőkealap</b> (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. c. ép. V. em.; nyilvántartási szám: 6122-135; képviselőre jogosult: PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.)	10,3%	10,3%	4,8%

A Kibocsátó tudomása szerint a jelen Tájékoztató aláírásának napján meglévő részvényeseinek egyike sem szándékozik jegyezni Új Törzsrészvényt a Nyilvános Értékesítés során és nem kívánja értékesíteni a részvényes tulajdonában álló, a Kibocsátó által kibocsátott bármely részvényét.

A Kibocsátó a jövőben SZIT-ként kíván működni, amelynek egyik feltétele, hogy a Tőzsdei Bevezeteskör a Részvények legalább 25%-a közkésznyadban legyen, azaz legfeljebb 5%-os tulajdoni részesedéssel rendelkező részvényesek alkossák a SZIT tv. rendelkezéseivel összhangban. Következésképpen jelen Tájékoztató aláírásának napján meglévő részvényesek tulajdoni hányada a Nyilvános Értékesítés keretében csökkentendő.

A Kibocsátó alaptőkéje felemelésre kerül a Nyilvános Értékesítést követően az Új Törzsrészvények kibocsátásával.

A Tőkeemelés összege a Nyilvános Értékesítés során értékesített és Lakossági Befektetők esetében a jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.4 pontja szerinti, míg Intézményi Befektetők esetében a V. fejezetének 5.5 pontja szerinti időpontig megfizetett Új Törzsrészvények Értékesítési Árral számított együttes árfolyamértéke.

Az Új Törzsrészvények kibocsátási ára megegyezik az Értékesítési Árral. Az Új Törzsrészvények darabszáma az arra vonatkozó Tőkeemelés teljes összegének és az Új Törzsrészvények kibocsátási árának hányadosaként kerül meghatározásra, tört szám esetén a kerekítés szabályait alkalmazva. A Tőkeemelés során legfeljebb jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.6 pontja szerinti darabszámú Új Törzsrészvény kerülhet kibocsátásra.

Jelen Tájékoztató aláírásának napján a Kibocsátó meglévő részvényeseinek részesedése az Új Törzsrészvényekre vonatkozó Tőkeemelés eredményeképpen felhívulhat.

Az egy Részvényre jutó **nettó eszközérték** és **ajánlati ár** az alábbiak szerint alakul:

- egy Részvényre jutó nettó eszközérték a Nyilvános Értékesítést (eladási ajánlat és/vagy tőkeemelés) megelőző utolsó mérlegforduló dátumán (2022. december 31.): 12,37 EUR
- az egy Részvényre jutó ajánlati ár az adott Nyilvános Értékesítésen belül: jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.3. pontja

## 10. KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK

Az értékpapírjegyekben a Nyilvános Értékesítéssel összefüggésben tanácsadók nem kerültek feltüntetésre.

Jelen Értékpapírjegyekben nem szerepelnek egyéb információk, melyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték és erről jelentést készítettek

## DEFINÍCIÓK

Jelen Tájékoztatóban használt fogalmak és rövidítések meghatározása:

<b>Adásvételi Szerződés</b>	a Tranzakcióval összefüggésben a Kibocsátó és a Magyar Leányvállalat mint vevők és az Eladók mint eladók által, a Magyar Ingatlanokra és a Cseh Leányvállalatokban fennálló társasági részesedésekre vonatkozó, 2022. április 8. napján megkötött adásvételi szerződés
<b>Adventum Alapkezelő</b>	Adventum Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: Cg.01-10-044114; és adószám: 11869560-4-41)
<b>Adventum Csoport</b>	a Penta Alap, az Alapkezelő és a Vagyonkezelő által alkotott csoport
<b>ÁFA tv.</b>	az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény
<b>Allokáció</b>	azon folyamat, amelynek eredményeképpen túljegyzés/aukciós túlkereslet esetén meghatározásra kerül az egy adott Befektető részére értékesített Új Törzsrészvény mennyiség
<b>Árazási Megállapodás</b>	a Kibocsátó és a Forgalmazók között az Új Törzsrészvények árazásával kapcsolatosan megkötött szerződést jelenti
<b>Ársáv</b>	A Tájékoztató V. Fejezetének 5.3. pontjában meghatározott jelentéssel bír.
<b>Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlat</b>	A Nyilvános Értékesítés során alkalmazandó aukciós nyilatkozat, amelynek a mintája a jelen Tájékoztató 7. számú mellékletét képezi
<b>Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemények</b>	a CBRE által 2022. december 31-i fordulónappal, 2023. március 17-i dátummal a Tőzsdei Bevezetés céljára elkészített ingatlanértékelés rövid összefoglalóját képező Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemény, valamint a CBRE által 2023. június 30-i fordulónappal, 2023. szeptember 27-i dátummal a Tőzsdei Bevezetés céljára elkészített ingatlanértékelés rövid összefoglalóját képező Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemény, melyek a jelen Tájékoztató 1. sz. mellékletét képezi
<b>Befektetők</b>	az Intézményi Befektetők és a Lakossági Befektetők együttesen
<b>BÉT</b>	Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55. VI. em., cégjegyzékszám: 01-10-044764, adószám: 12853812-2-41)
<b>Bevezetési és Forgalomban Tartási Szabályok</b>	a Budapesti Értéktőzsde Nyilvánosan Működő Részvénytársaság Általános Üzletszabályzatának második könyve
<b>Bloomberg</b>	a Bloomberg L.P.-t jelenti (székhelye: 731 Lexington Avenue, New York US-NY 10022), amely egy pénzügyi, szoftver-, adat- és médiavállalat. A vállalat pénzügyi szoftvereszközöket, például elemzési és részvénykereskedési platformot, adatszolgáltatásokat és híreket kínál pénzügyi, befektetési vállalatok és szervezetek számára
<b>Bloomberg Chat</b>	A Bloomberg Terminálba integrált, egyedülálló üzenő felületet jelenti, amely lehetővé teszi, hogy a felhasználók rögzítsék az ügyletek

	kulcsfontosságú részleteit, archiválható és ellenőrizhető módon.
<b>Bloomberg Terminál</b>	Egy olyan számítógépes rendszert jelent, amely lehetővé teszi a Bloomberg adatszolgáltatáshoz való hozzáférést, amely valós idejű globális pénzügyi adatokat, hírfolyamokat és üzeneteket biztosít, valamint egyben kereskedési rendszer is a pénzügyi tranzakciók, például részvény- és opciós ügyletek lebonyolításának megkönnyítésére.
<b>Bloomberg Vault</b>	Egy integrált megfelelési és felügyeleti megoldást jelent, amelyet arra terveztek, hogy segítse a globális pénzügyi szolgáltató cégeket a szabályozási kötelezettségeik és üzleti szabványaik teljesítésében. A Bloomberg Vault lehetővé teszi a cégek számára, hogy a teljes kereskedési életciklus során valós időben vagy historikus alapon rögzítsék, ellenőrizzék, archiválják, rekonstruálják és elemezzék az e-kommunikációs, kereskedelmi és hangadataikat.
<b>CBRE</b>	a CBRE Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78., cégjegyzékszám: Cg.01-09-362188; adószám: 10940828-2-41)
<b>Cseh Ingatlanok</b>	a jelen Tájékoztató 2. sz. mellékletében felsorolt 4 csehországi bevásárlópark
<b>Cseh Leányvállalat(ok)</b>	az alábbi társaságok együttesen vagy külön-külön: <b>Shopping Mall Ostrava s.r.o.</b> Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2 <b>Shopping Mall Opava s.r.o.</b> Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2 <b>Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.</b> Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2 <b>Shopping Mall Chrudim s.r.o.</b> Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2
<b>Cstv.</b>	a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény
<b>Eladók</b>	a TESCO-GLOBAL és a Tesco Holdings B. V. együttesen említve
<b>ERSTE BANK HUNGARY Zrt.</b>	ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054; adószám:10197879-4-44)
<b>ERSTE GROUP BANK AG</b>	ERSTE GROUP BANK AG (székhely: 1100 Wien, Am Belvedere 1; nyilvántartási szám: FN 33209 m)
<b>Építési tv.</b>	az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
<b>Értékesítési Ár</b>	a Nyilvános Értékesítés eredményeképp kibocsátásra kerülő Új Törzsrészcvényekért a Befektetők által egy darab Új Törzsrészcvényre vetítetten fizetendő ellenérték, amely a jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.3. pontjában meghatározottak szerint alakul ki, és amely megegyezik az Intézményi Értékesítés keretében a jelen Tájékoztató V. fejezetének 5.3. pontjában meghatározottak szerint kialakuló azon vételárral, amelyen az Intézményi Befektetők megszerezhetik az Intézményi Értékesítés során részükre allokált Új Törzsrészcvényeket

<b>Értékesítési Helyek</b>	A Tájékoztató V. Fejezetében, illetve az 5. Mellékletben meghatározott jelentéssel bír.
<b>Értékesítési Időszak</b>	az Új Törzsrészesvények Lakossági Értékesítés és Intézményi Értékesítés keretében történő értékesítésének <u>együttes</u> időszaka, amely 2023. október 9. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 18:00 óráig tart
<b>EUR vagy euró</b>	az Európai Unió egységes pénzneme, amely az Európai Unió eurozónában résztvevő tagállamainak hivatalos fizetőeszköze
<b>Évesített Bruttó Bérleti Díj Bevétel</b>	2022.12.31. napjára vonatkozóan a 2023.01.01. napján hatályban lévő bérleti szerződések havi bevételének 12-vel való szorzata
<b>EY</b>	az Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, Váci út 20.)
<b>Forgalmazók</b>	az OTP Bank Nyrt. és a Concorde Értékpapír Zrt.
<b>Forgalmazói Szerződés</b>	a Kibocsátó és a Forgalmazók között a Nyilvános Értékesítés lebonyolítására vonatkozó, az Értékesítési Időszak kezdetét közvetlenül megelőzően megkötött szerződés
<b>Főreszvényes(ek)</b>	A Kibocsátóban 5% feletti részesedéssel rendelkező részvényesek, amelyek jelen Tájékoztató keltének napján a Penta CEE Holding Zrt. (62,86%), Adventum Penta Co-Investment SCSp (15,31%) és a PortfoLion Partner Magántőkealap (12,46%)
<b>Gazdálkodó Szervezetek</b>	természetes személynek nem minősülő, külföldi és belföldi jogalanyok (ideértve többek között a gazdasági társaságokat), amelyek személyes joguk alapján jogképesek és szerzőképesek
<b>GDPR</b>	az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 Rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet)
<b>Hitelezők</b>	a Hitelszerződés szerinti hitelezők, nevezetesen az ERSTE GROUP BANK AG, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. és az OTP Bank Nyrt., és ahol az OTP Bank Nyrt. mint a Hitelezők ügynöke és biztosítéki ügynöke jár el.
<b>Hitelszerződés</b>	a 2022. április 8. napján a Kibocsátó, a GRADEVEL Kft., az ERSTE GROUP BANK AG, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. és az OTP Bank Nyrt. között a Tranzakció részleges finanszírozása céljából megkötött hitelszerződés.
<b>HUF, Ft vagy forint</b>	Magyarország hivatalos fizetőeszköze
<b>Igazgatóság</b>	a Kibocsátó Ptk. szerinti ügyvezetését ellátó testülete
<b>Ingatlanok</b>	a Cseh Ingatlanok és a Magyar Ingatlanok együttesen
<b>Intézményi Befektetők</b>	a Prospektus Rendelet 2. cikk (e) pontja szerinti minősített befektetőként meghatározott Befektetők
<b>Intézményi Értékesítés</b>	az Új Törzsrészesvények a Prospektus Rendelet 1. cikk 4. bekezdés a) pontja alapján a jelen Tájékoztató szerint az Intézményi Befektetők felé



	intézményi könyvpítéses (bookbuilding) eljárás formájában megvalósuló nyilvános értékesítése
<b>Intézményi Értékesítési Időszak</b>	az Új Törzsrésvények Intézményi Értékesítés keretében történő értékesítésének időszaka, amely 2023. október 16. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 18:00 óráig tart
<b>Irányításváltási esemény</b>	olyan ügylet, amelyben Kibocsátónak a felette ellenőrzést gyakorló részvényese átruházza részvényeit, akár önállóan, akár más részvényesekkel együtt, oly módon, hogy a Kibocsátó által kibocsátott részvények több mint 50%-át átruházzák az ügylet során
<b>ISIN</b>	a nemzetközi értékpapír-azonosító szám
<b>KELER</b>	KELER Központi Értéktár Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)
<b>Kibocsátó vagy Shopper Park Plus Zrt.</b>	a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. ajtó; cégjegyzékszám: Cg.01-10-140433; aadószám:27033498-2-44)
<b>Kibocsátó Teljes Nyeresége</b>	<p>(a) Eszközügylet (azaz az Ingatlanoknak a Kibocsátó által ingatlan adásvételi szerződés keretében történő átruházása) esetén:</p> <p>(i) a Kibocsátónak 2022. június 15. napjától a Kilépési Eseményig tartó, a Számítási Módszerrel összhangban meghatározott Kumulált Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalma (a saját tőke be- és kiáramlások nélkül), a Jutalékalapból, beleértve a</p> <p>(ii) az ilyen Eszközügylet tárgyát képező Ingatlanokért fizetett vételárat.</p> <p>(b) Részesedésügylet esetén (azaz a Kibocsátó által kibocsátott részvényeknek a részvényesek által részvény adásvételi szerződés alapján történő átruházása a Harmadik Félre):</p> <p>(i) a Kibocsátó Kumulált Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalma (a saját tőke be- és kiáramlások nélkül) 2022. június 15. napjától a Kilépési Eseményig, a Számítási Módszerrel összhangban a Jutalékalapból meghatározva; plusz</p> <p>(ii) az ilyen pénzforgalom egyik elemeként szintén kiszámított összeg, amely megegyezik a részvény adásvételi szerződés alapján fizetendő vételárral, amelyet a Kibocsátó alaptőkéjének 100%-ára vetítenek ki, és ez az összeg a Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalom utolsó elemének és ezáltal a Kibocsátó Teljes Nyereségének utolsó elemének tekintendő.</p>
<b>Kihasználtság</b>	Az adott időállapotban bérbeadott terület százalékos aránya a teljes bruttó bérbeadható területhez képest.
<b>Kilépési Esemény</b>	<p>- ha a Kibocsátó az Ingatlanok tulajdonjogát (mind a közvetlen, mind a közvetett tulajdonjogot) teljes egészében elidegenítette;</p> <p>- amennyiben Irányításváltási esemény következik be</p>
<b>Közyűlés</b>	a Kibocsátó Ptk. szerinti legfőbb szerve
<b>Közkézhányadba Tartozó Részvényesek</b>	a Kibocsátóban 5% alatti részesedéssel rendelkező részvényesek

<b>Kumulált Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalom</b>	az összes olyan pénzbevétel és pénzkiramlás, amely szerepel a Kibocsátó eredménykimutatásában és pénzforgalmi kimutatásában, beleértve különösen, de nem kizárólagosan a következő tételeket: (i) az Ingatlanok teljes beszerzési költségei, (ii) működési költségek, (iii) adminisztrációs költségek, (iv) finanszírozási költségek, (v) adókölségek (beleértve az ÁFÁ-t is), (vi) beruházási költségek, (vii) adósságtörlesztés, (viii) nettó működési bevétel, (ix) egyéb bevételek, (x) nettó eladásból származó bevétel, (xi) Eszközügyletből származó bevétel, (xii) adósság lehívása, kivéve azonban a saját tőke be- és kiáramlását (például tőkeemelés vagy tőzsdéi bevezetés során történő készpénz-hozzájárulások, pótbefizetések, osztalékfizetés, vállalatközi kölcsönök stb.)
<b>Küszöbhozam</b>	a Kibocsátó legalább tíz százalékos (10%) Nettó Várható Belső Megtérülési Mutatója
<b>Lakossági Befektetők</b>	Intézményi Befektetőknek nem minősülő belföldi és külföldi cselekvőképes természetes személyek, valamint Gazdálkodó Szervezetek.
<b>Lakossági Értékesítés</b>	az Új Törzsrészcvények a Prospektus Rendelet szerinti tájékoztató közzétételi kötelezettség mellett Lakossági Befektetők részére jelen Tájékoztató szerint jegyzési eljárás keretében megvalósuló nyilvános értékesítése
<b>Lakossági Értékesítési Időszak</b>	az Új Törzsrészcvények Lakossági Értékesítés keretében történő értékesítésének időszaka, amely 2023. október 9. napján 9:00 órától 2023. október 20. napján 14:00 óráig tart (azonban korábban is lezárható a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint)
<b>Leányvállalatok</b>	a Cseh Leányvállalatok és a Magyar Leányvállalat együttesen
<b>Magyar Ingatlanok</b>	a jelen Tájékoztató 2. sz. mellékletében felsorolt 14 magyarországi bevásárlópark
<b>Magyar Leányvállalat</b>	GRADEVEL Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-394434; adószám: 27551808-2-41)
<b>MAR vagy MAR Rendelet</b>	a piaci visszaélésekről szóló Európai Parlament és a Tanács 596/2014/EU rendelet
<b>MasterClean Szerződések</b>	A Tájékoztató V. Fejezetének 5.2.5. (b) pontjában meghatározott jelentéssel bír.
<b>Maximális Ár</b>	Az Ársáv felső értéke, amely a Nyilvános Értékesítés keretében alkalmazandó legmagasabb ár, amely 11,5 EUR összeg
<b>Meghatalmazás</b>	az Értékesítési Helyeken Új Részvényigénylési Nyilatkozat leadása esetén a befektető által Részvényigénylési Nyilatkozat tételére a jelen Tájékoztató szerint írásban megtehető meghatalmazás
<b>Meglévő Törzsrészcvények</b>	a Kibocsátó valamennyi korábban kibocsátott, 8.132.000 darab, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú, HU0000192786 ISIN azonosító alatti törzsrészcvénye
<b>Minimális Ár</b>	Az Ársáv alsó értéke, amely a Nyilvános Értékesítés keretében

	alkalmazandó legalacsonyabb ár, amely 10,8 EUR összeg
<b>MNB</b>	Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1013 Budapest, Krisztina körút 55.)
<b>NAV</b>	Nemzeti Adó- és Vámhivatal (székhely: 1054 Budapest, Széchenyi utca 2.)
<b>Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató</b>	a Kibocsátó Projekt Belső Megtérülési Mutatóból számított és a Kibocsátó Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalmán keresztül realizálandó, a sikerdíj összegével csökkentett (azaz átviteli elemmel csökkentett) várható hozama
<b>Nyilvános Alapszabály</b>	a Kibocsátó 2023. szeptember 12. napi létesítő okirata, amely a Kibocsátó Részvényeinek a BÉT-re való bevezetésével válik hatályossá
<b>Nyilvános Értékesítés</b>	az Új Törzsrészesvények Tpt. 5.§ (1) bek. 95. pontja szerinti nyilvános forgalomba hozatala a Lakossági Értékesítés, illetve az Intézményi Értékesítés keretében
<b>Nyilvánosságra Hozatali Hely</b>	A Kibocsátó és a Forgalmazó honlapja, a BÉT honlapja, illetve az MNB közzétételi honlapja.
<b>OTP Bank Nyrt. vagy OTP Bank</b>	OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 16.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-041585; adószám: 10537914-4-44)
<b>Összefoglaló</b>	a jelen Tájékoztató bevezető részeként kell értelmezni
<b>Párizsi Egyezmény</b>	az ENSZ Éghajlat-változási Keretegyezménye keretében létrejött Párizsi Megállapodás
<b>Penta Alap</b>	az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; nyilvántartási szám: B 249.314), képviseli a GRW Luxembourg S.à r.l. (székhelye: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség, nyilvántartási szám: B 249.180)
<b>Penta CEE Holding</b>	a Penta CEE Holding Zrt. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-141386 cégjegyzékszám; adószám: 29276291-2-41)
<b>PortfoLion</b>	a PortfoLion Partner Magántőkealap (székhely: 1123 Budapest, Alkotás utca 53. c. ép. V. em.; nyilvántartási szám: 6122-135; képviselőre jogosult: PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.)
<b>Projekt Belső Megtérülési Mutatója</b>	a Kibocsátó Kumulált Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalmának összegéből kerül megállapításra, és azt a mutatót jelenti, amely alapján a Kibocsátó befektetésének nettó jelenértéke nulla (ahol a befektetés az ingatlanok beszerzési értékére és az ingatlanokhoz kapcsolódó későbbi kiadásokra vonatkozik), és amelyet negyedévente kell kiszámítani. A Projekt Belső Megtérülési Mutatójának kiszámítása során a kifizetések időpontjával együtt figyelembe kell venni a Kibocsátó Teljes Nyereségét (és ezáltal a Tőkeáttételes Projekt Pénzforgalmát). A sikerdíj kifizetése után a Projekt Belső Megtérülési Mutatója megegyezik a Nettó Várható Belső Megtérülési Mutató összegével.
<b>Prospektus Rendelet</b>	az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (2017. június 14.) az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő

	tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről
<b>Ptk.</b>	a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
<b>Részvények</b>	a Meglévő Törzsrészvények és az Új Törzsrészvények együttesen
<b>Részvényes</b>	a Kibocsátó által kibocsátott részvénytellel rendelkezik
<b>Shopper Park Plus Csoport vagy Csoport</b>	a Kibocsátó csoportja, amelyet a Kibocsátó és annak Leányvállalatai alkotnak
<b>SFDR Rendelet</b>	az Európai Parlament és a Tanács (EU) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló 2019/2088 rendelete (2019. november 27.)
<b>Számviteli tv.</b>	a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény
<b>Szavazatelsőbbbségi Részvény</b>	a Kibocsátó által kibocsátott 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbbségi részvény
<b>SZIT</b>	a SZIT tv. szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság
<b>SZIT tv.</b>	a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény
<b>TESCO</b>	a TESCO-GLOBAL és a TESCO STORES együttesen és ezek bármelyike (a szövegösszefüggés alapján)
<b>TESCO-GLOBAL</b>	a TESCO-GLOBAL Zrt. (2040 Budaörs, Kinizsi út 1-3.)
<b>TESCO STORES</b>	a Tesco Stores ČR a.s. (Vršovická 1527/68b, Vršovice, 100 00 Prága 10, Csehország)
<b>Tájékoztató</b>	a jelen kibocsátási tájékoztató
<b>Taxonómia Rendelet</b>	a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendelete (2020. június 18.)
<b>TEÁOR</b>	a Gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR'08)
<b>Tőkeemelés</b>	sikeres Nyilvános Értékesítés esetén a Kibocsátónak a ténylegesen lejegyzett Új Törzsrészvények forgalomba hozatalával történő alaptőkeemelése
<b>Tőzsdei Bevezetés</b>	a Részvényeknek a BÉT által üzemeltetett szabályozott piac Részvény Szekciójának „Prémium” kategóriájába történő bevezetése
<b>Tpt.</b>	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
<b>Tranzakció</b>	A Magyar Ingatlanok 1/1 hányadú tulajdonjogának a Kibocsátó általi megvásárlása, valamint a Cseh Leányvállalatok 100%-os részesedésének a Magyar Leányvállalat általi megvásárlása
<b>Tranzakció Zárásának Napja</b>	2022. június 15. napja, amely azon nap, amikor a Kibocsátó megszerezte a Magyar Ingatlanok tulajdonjogát, és a Magyar Leányvállalat a Cseh Ingatlanokat kizárólagosan tulajdonló Cseh Leányvállalatokban fennálló

	társasági részesedések 100%-át
<b>Új Törzsrészesvények</b>	a jelen Tájékoztató szerinti értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel keretében minimum 2.000.000, maximum 4.620.000 darab, részvényenként 0,1 EUR névértékű, HU0000192786 ISIN azonosító alatti törzsrészesvény
<b>Új Törzsrészesvény-igénylési Nyilatkozat</b>	A Nyilvános Értékesítés során alkalmazandó részesvényigénylési nyilatkozat, amelynek a mintája a jelen Tájékoztató 4. és 6. számú mellékletét képezi
<b>Vagyonkezelő</b>	Adventum Property Services Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-391519; adószám: 27475580-2-41)
<b>VHR</b>	a Bizottság (EU) 2019/980 Felhatalmazáson Alapuló Rendelete (2019. március 14.) az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről
<b>WAULT</b>	<p><b>A bérleti szerződések súlyozott átlagos hátralévő futamideje</b></p> <p>A Kibocsátó a bérleti portfóliójának pillanatnyi minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angolul weighted average unexpired lease term, továbbiakban: WAULT) az alábbi képlettel kerül kiszámításra:</p> $A = (R_1 + R_2 + \dots + R_n) / (AR_1 + AR_2 + \dots + AR_n)$ <p>A = a bérleti szerződések szerint kalkulált Súlyozott átlagos hátralévő futamidő években meghatározva kettő tizedesjegy pontossággal;</p> <p><math>R_i</math> = az adott bérleti szerződés alatti összes, a hátralévő bérleti időszakra vonatkozó teljes nettó bérleti díjbevétele (bérleti díjmentes időszakok figyelembevételével);</p> <p><math>AR_i</math> = <math>R_i/E_i</math> (az adott bérleti szerződés hátralévő bérleti időszakra vonatkozó éves átlagos nettó bérleti díjbevétele) ahol a bérleti szerződések szerinti valamennyi bérletől a bérleti díjak első részlete jóváírásra került a Kibocsátó számláján.</p> <p><math>E_i</math> = az adott bérleti szerződés hátralévő futamideje években meghatározva két tizedesjegy pontossággal,</p> <p>n = bérleti szerződések száma;</p> <p>Továbbá:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A képlet alkalmazása során az eurótól eltérő devizanemben megállapított bérleti díjbevételek összege a Súlyozott átlagos hátralévő futamidő számításakor a 2022.12.31.-én közzétett devizaárfolyamon kerültek euróra átváltásra.</li> </ul>

- A képlet alkalmazása során a Súlyozott átlagos hátralévő futamidő számításánál a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díjak tömegének számítása során a szerződésekben rögzített jövőre vonatkozó indexálás figyelmen kívül hagyásra kerül, mégpedig oly módon, hogy a számítás alkalmazása során az egyes időszakokra eső elméleti bérleti díjbevitel tömegek olyan módon kerülnek figyelembe véve a számítás során, mintha a bérleti időszak teljes időtartama alatt a bérleti díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2022.12.31.-vel hatályos értéke lenne euróban meghatározva.
- A jelen számítás során a bérleti díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2022.12.31.-vel hatályos értéke a Kibocsátó által a szerződések tartalma alapján vélt és véleményezett értéke a bérleti díjaknak. A Kibocsátó felhívja arra a figyelmet, hogy tekintettel arra, hogy a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díjak jellemzően tartalmazzak indexálást, az indexálás időpontja és a Kibocsátó számlázási gyakorlata alapján elképzelhető, hogy egyes bérlők esetében a 2022.12.31.-vel a Kibocsátó által a szerződések szerint nyilvántartott bérleti díjak olyan értékeket tartalmazhatnak, mely indexálás és pontos érték alapján a bérlők esetlegesen még nem fizettek ennek az értéknek megfelelő bérleti díjat a múltban, és esetlegesen ezen összegek nem a bérlőkkel előre egyeztetett értékek, valamint a bérleti szerződések egyes esetekben nem tökéletesen egyértelmű definíciót határoznak meg a díjak indexálásának gyakorlatára. Amennyiben a bérleti szerződések tartalma szerint az indexálás nem automatikus, hanem a bérlőkkel való előzetes egyeztetést, és a bérlők jóváhagyását igényli, úgy a Kibocsátó a bérlőkkel utólag egyeztetett és a bérlők által elfogadott bérleti díjat tartja számon.
- A jelen számítás során a bérleti díjak értéke a bérleti szerződések szerint 2022.12.31.-vel hatályos értéke, mely nem tartalmazza az esetleges 3 hónapot nem meghaladó eseti ideiglenes közös megegyezés útján történő bérleti díjak átmeneti csökkentését.
- A képlet számítása során az, hogy a bérlők havi, negyedéves, féléves periódusokban fizetnek előre, illetve utólag, a bérleti szerződések szerint, valamint a kimenő számlák kiállításának gyakorlata is ennek megfelelően történik figyelmen kívül hagyásra kerül oly módon, mintha a bérlők a Súlyozott átlagos futamidő számításának naptári napjáig (jelen esetben 2022.12.31) minden bérleti díjat megfizettek volna, azonban az ezt követő bérleti időszakokra vonatkozóan nem fizettek volna bérleti díjat. A tört időszakok lineáris módon naptári napok száma szerint kerülnek figyelembevételre.
- A határozatlan lejáratú bérleti szerződések egy éves lejáratú időtartamú szerződésként kerültek figyelembevételre

A Kibocsátó a mutató alábbi fajtáját használta:

WAULT to expiry – a bérleti szerződések súlyozott átlagos hátralévő futamideje a végső szerződéses lejáratot figyelembe véve, mely érték nem

	veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető megszakítási opciókat, de nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén egy éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
<b>Zártkörű Alapszabály</b>	a Kibocsátó 2023. július 25. napjától hatályos létesítő okirata

## MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet - Összefoglaló Értékbecslési Szakvélemények
2. sz. melléklet - Magyar és Cseh Ingatlanok bemutatása
3. sz. melléklet – Speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott könyvvizsgálói jelentés
4. sz. melléklet - Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat és meghatalmazás minta (OTP)
5. sz. melléklet - Lakossági értékesítési helyek listája (OTP)
6. sz. melléklet - Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat (Concorde)
7. sz. melléklet - Új Törzsrészcvény vásárlási Ajánlati Nyilatkozat
8. sz. melléklet – Kereszthivatkozási lista
9. sz. melléklet – A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó előzetes eredménykimutatás és az UNIKONTO Kft. által készített független gyakorló könyvszakértő jelentése előzetes (pro-forma) információkról
10. sz. melléklet – 2023. első negyedévi nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott review jelentés
11. sz. melléklet – Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 06. 30-án végződő hat hónapos időszakra



**1. SZ. MELLÉKLET - ÖSSZEFOGLALÓ ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNYEK (CBRE)**

**mely 18 hipermarket áruházat, a hozzájuk tartozó parkolóhelyeket és telekingatlanokat foglal magában  
14 Magyarország 4 Csehország területén**

**A jelentés tőzsdei bevezetés céljából készült**

**Értékbecslések dátuma: 2022.12.31. és 2023.06.30**

# Befektetői Tájékoztató

mely 18 hipermarket áruházat, a hozzájuk tartozó parkolóhelyeket  
és telekingatlanokat foglal magában

14 Magyarország és 4 Csehország területén

A jelentést tőzsdei bevezetés céljából készült

Értébecslés dátuma: 2022.12.31.

CBRE Kft.  
Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
H-1055 Budapest  
Magyarország

Az Értékbecslést készítette:

CBRE Kft.

1055 Budapest

Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Értékbecslés dátuma: 2022.12.31.

Értékelt ingatlan: TESCO HIPERMARKET PORTFÓLIÓ  
(„TESCO PORTFÓLIÓ”)

mely 18 hipermarket áruházat, a hozzájuk tartozó parkolóhelyeket  
és telekingatlanokat foglal magában

14 Magyarország és 4 Csehország területén

A Shopper Park Plus Zrt. nevében

# Tartalomjegyzék

## 1. Rész - Értékbecslési jelentés

Bevezetés

A Tesco Portfólió részletezése

## 2. Rész- Mellékletek

A Melléklet - A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása

B Melléklet - Az értékbecsléshez felhasznált információ forrása és a megbízás részletei

C Melléklet – Általános értékbecslési feltételezések

# AZ ÉRTÉKBECSLÉSI JELENTÉST A CBRE KFT. KÉSZÍTETTE

## BEVEZETÉS

<b>Az értékbecslési jelentés dátuma</b>	2023.03.14.
<b>Az értékbecslés fordulónapja</b>	2022.12.31.
<b>Címzett</b>	Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Magyarország (A továbbiakban „Shopper Park” vagy „Társaság”)

## AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

<b>Az Ingatlan</b>	A TESCO PORTFÓLIÓ-t (a továbbiakban „Ingatlan”) alkotó ingatlanokat a Piaci Értékeket összefoglaló táblázatban soroljuk fel.
<b>A Megbízás</b>	<p>Feladatunk az Ingatlan tiszta tulajdonjogának az Értékelés Napjára vonatkoztatott Piaci Értékének meghatározása.</p> <p>A CBRE Kft. feladatát a Shopper Park által adott megbízás alapján végezte, 2023.02.14-én kelt megbízási szerződéssel összhangban. Az értékbecslés tőzsdei bevezetés céljából készült.</p> <p>Az Ingatlan 14 magyarországi és 4 csehországi helyszínen elhelyezkedő Tesco hipermarket áruház, a hozzátartozó kiskereskedelmi üzletsorral és parkolóhelyekkel, mely a Földhivatalban összesen 37 helyrajzi számon nyilvántartott, teljes bérbeadható területe ~ 326 713 m<sup>2</sup>, a hozzá tartozó földterület pedig 160 hektárt tesz ki. Az értékbecslési jelentés nyelve magyar.</p> <p>Az Ingatlant tiszta tulajdoni formában értékeltük. A Piaci Érték megállapításakor az ingatlant terhelő jelzálogjog és egyéb terhek nem kerültek figyelembevételre.</p>
<b>Az Értékbecslő státusza</b>	<p>Megbízó megbízza Megbízottat, hogy a Megbízást, mint “Külső Értékbecslő” teljesítse. A “Külső Értékbecslő” definíciója a Megbízás időpontjában érvényes RICS Értékbecslési Globális Sztenderdekben foglaltaknak megfelelően értendő. (“External Valuer”).</p> <p>Megbízott felhívja Megbízó figyelmét arra a tényre, hogy az értékelési szakvéleményt az RICS vizsgálat alá vonhatja abból a célból, hogy az általa előírt és a tagok számára kötelező érvényű elveit és rendelkezéseit, valamint a szakmai magatartási előírásokat nyomon kövesse és azoknak az értékelési szabványok szerinti megfelelőségét megvizsgálja.</p>

**Az Értékbecslés célja és alapja**

Megbízásunk értelmében az értékbecslési szakvélemény és a hozzátartozó mellékletek elkészítése (a továbbiakban együttesen „Szakvélemény”) a Shopper Park társasági részvényeinek első nyilvános kibocsátásával és a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésével kapcsolatban megjelenő Befektetői Tájékoztatóban (a későbbiekben "Tájékoztató”) való megjelenéshez szükséges.

Az értékbecslésre vonatkozó megbízásunkra és a Shopper Parkkal való kapcsolatunkra vonatkozóan, összhangban a RICS Értékbecslési Globális Sztenderdekkel az alábbi információkat hoztuk nyilvánosságra.

Az értékbecslés fordulónapja: 2022.12.31.

Az értékbecslésünkben a „Piaci Érték”-et határoztuk meg, amelynek definíciója az RICS Red Book alapján a következő:

*„Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”*

Nem vettünk figyelembe semmilyen bérbeadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értékbecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.

Az értékbecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Megbízott értékbecslés eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korrigálta.

Megbízott szintén nem vette figyelembe a Megbízó számára esetlegesen fennálló cégen belüli szerződéseket, megállapodásokat és azok hatásait valamint, a meglévő jelzálogok törzstartozását, illetve az arra vonatkozóan felgyülemlett kamattartozást sem. Megbízott szintén nem kalkulált állami vagy európai uniós tőkealapon elérhető támogatásokkal sem.

Minden a jelentésben szereplő tőkeérték és egyéb értékek ÁFA nélkül értendők. Az ÁFA mértéke az értékbecslés időpontjában Magyarországon 27%, Csehországban 21%

Az Ingatlant per-, teher- és követelésmentes állapotban értékeltük.

Az értékbecslés során használt deviza: EUR.

Ahol az átváltás szükséges volt, a következő árfolyamokkal kalkuláltunk, melyek az MNB, valamint a Cseh Nemzeti Bank 2022.12.30. napján érvényes deviza árfolyamai:

	Árfolyam
Ft/ €	400,25
CZK / €	24,115

**Piaci Érték****Az Ingatlan Piaci Értéke:****€279 645 000 (Kettőszázhetvenkilenc-hatszáznegyvenötezer euró)  
ÁFA NÉLKÜL**

A Piaci Értékről alkotott véleményünk az Értékelési Feltételezések, valamint a közelmúltbeli, egymástól független felek között szokásos feltételek mellett lezajlott, hasonló piaci tranzakciókon alapul.

Az értékek részletezve az alábbiak szerint alakulnak:

Ingatlan	Piaci Érték (€)
2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.	39 930 000
4030 Debrecen, Mikepércsi út 73/A.	4 900 000
4031 Debrecen, Kishegyesi út 1-13.	24 210 000
3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	13 920 000
2030 Érd, Budafoki út 2.	14 510 000
6000 Kecskemét Talfája köz 1.	10 020 000
3508 Miskolc, Mésztelep utca 1/A.	5 240 000
3527 Miskolc, Szentpéteri kapu utca 103.	11 450 000
4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.	12 680 000
7634 Pécs, Makay István út 5.	11 610 000
9400 Sopron Ipari krt. 30.	13 350 000
6724 Szeged, Rókus krt. 42-64.	16 500 000
8000 Székesfehérvár Aszalvölgyi utca 1.	11 830 000
1138 Budapest, Gács utca 3.	19 380 000
722 00 Ostrava-Třebovice, Sjízdna 5554/2	23 840 000
537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11	8 745 000
746 01 Opava, Těšínská 2914/44	13 250 000
360 06 Karlovy Vary, Chebská 370/81A, Dvory	24 280 000
<b>Összesen:</b>	<b>279 645 000</b>

**Piaci  
Bizonytalanságok**

**Megnövekedett piaci volatilitás**

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a globális inflációs nyomás, a magasabb kamatlábak, az ukrajnai geo-politikai helyzet és a COVID-19 járvány hatásainak kombinációjaként rövid-közép távon megnövekedett az ingatlanpiacok ingadozásának esélye.

Múltbéli tapasztalatok tanúsága szerint a fogyasztói és befektetői viselkedés gyorsan változhat az ilyen magasabb volatilitású helyzetekben.

Kérjük, vegye figyelembe, hogy a Szakvéleményben levont következtetések kizárólag annak fordulónapján érvényesek.

Fentiek okán javasoljuk a Szakvélemény folyamatos aktualizálását, ahogy mi is figyelemmel kísérjük az ingatlanpiaci szereplőknek a változó körülményekre adott reakcióit.

**A gazdasági és geo-politikai események hatására kialakult piaci bizonytalanság**

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra az ukrajnai események hatására kialakult bizonytalanságra, melyet a magyar és nemzetközi gazdaságban és pénzügyi piacokon jelenleg tapasztalunk, mely érintheti a magyarországi és külföldi ingatlanpiacokat egyaránt.

Fentiektől függetlenül a Szakvélemény időpontjában elmondható, hogy az ingatlanpiacok működnek és megfelelő összehasonlító és egyéb releváns adatot szolgáltatnak az Ingatlanról alkotott véleményünk kialakításához.

Ennek megfelelően - a félreértések elkerülése érdekében - megjegyezzük, hogy értékbecslésünket nem az RICS Globális Standardjaiban a VPS3 és VPGA 10-ben megfogalmazott „jelentős értékelési bizonytalanság”-al adjuk ki.

Felhívjuk a figyelmet, hogy fenti magyarázat csupán annak érdekében született, hogy munkánkat a teljes transzparencia jegyében végezzük, és nagyobb belelátást engedjünk a Piaci Értékről kialakított véleményünket befolyásoló mögöttes ingatlanpiaci folyamatokba.

A gazdasági/pénzügyi/ geo-politikai körülmények hatására az ingatlanpiaci körülmények gyorsan változhatnak, ezért hangsúlyozzuk a Szakvélemény fordulónapjának fontosságát, és javasoljuk annak rendszeres időközönkénti felülvizsgálatát.

**Bérleti díjak – a gazdasági és geo-politikai bizonytalanság lehetséges következményei**

Az általunk készített Szakvélemény azon bérleti díjakat tükrözi, melyek annak fordulónapján érvényben voltak – amint ezt a Szakvéleményben is kifejtettük –, és melyeket Önök teljeskörűnek és pontosnak ismertek el. A Szakvélemény továbbá tartalmazza azokat a cash-flow-t érintő, előre jelzett tételeket, melyekről Önök tájékoztatást adtak nekünk. A jelen helyzetben Magyarországon és külföldön is tapasztalható gazdasági és geo-politikai bizonytalanság miatt lehetséges, hogy jelentős bérleti díj késedelmek, és/vagy fizetéseképtelenség fordul elő, mely bérleti díj kieséshez vezethet. Ha ez megtörténik, az negatív hatással lesz az Ingatlan értékére.



	<p><b>Szankciók</b></p> <p>A félreértések elkerülése végett, megerősítjük, hogy míg Önöktől vagy tanácsadóiktól ellenkező információt nem kapunk, feltételezzük, hogy a jelen Szakvéleményben szereplő egyik eszköz sincs bérbe adva olyan magánszemélyek vagy társaságok számára, melyek a Speciális Személyek Listáján, vagy Szankcionált (Blokolt) Személyek Listáján szerepelnek, vagy melyeket az Eszközbefagyasztási Listára helyeztek. Abban az esetben, ha ez a feltevés tévesnek bizonyul, fenntartjuk a jogot Szakvéleményünk ennek megfelelő módosítására.</p>
<p><b>Ingatlan portfólió</b></p>	<p>A Portfóliót alkotó egyes ingatlanokat egyedileg értékeltük és a portfólióra való tekintettel nem alkalmaztunk semmilyen diszkontot vagy prémiumot, mely egyébként az ingatlanpiacon a Szakvélemény fordulónapján elérhető lenne, ha a Portfólió része vagy egésze egyidejűleg kerülne értékesítésre.</p>
<p><b>Indirekt Befektetési Struktúrák</b></p>	<p>Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonlása indirekt befektetési struktúrában történik, a Megbízott által végzendő értékbecslés az egész Ingatlan értékére vonatkozik - az ügyvezetés feletti teljes kontrollt feltételezve – nem pedig az indirekt befektetési struktúrában fennálló részesedés értékére.</p> <p>Az Ingatlan Piaci Értékéről alkotott véleményünk nem feltétlenül egyezik meg az Ingatlant tulajdonló Társaságban való részesedés Piaci Értékével.</p>
<p><b>Az Értékbecslési Szakvélemény tartalma</b></p>	<p>Az Összefoglaló következő tagolásban mutatja be az Ingatlant:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rész – Értékbecslési Jelentés <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevezetés</li> <li>• A Tesco Portfólió részletezése</li> </ul> </li> <li>2. Rész - Mellékletek <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Melléklet A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása</li> <li>• B Melléklet Az értékbecsléshez felhasznált információ forrása és a megbízás részletei</li> <li>• C Melléklet Általános értékbecslési feltételezések.</li> </ul> </li> </ol> <p>Az Összefoglaló Riport – a mellékleteket is beleértve - összesen 40 oldalból áll</p>
	<p><b>Az Ingatlanból származó bevétel kockázatai</b></p> <p>Az Ingatlanból származó bevételek az Ingatlan területeire kötött bérleti szerződésekben foglalt bérleti díjakon keresztül realizálódnak. Az Ingatlan legnagyobb bérlője a TESCO-Global Zrt. (a továbbiakban: „Tesco”), Tekintettel arra, hogy az Ingatlan éves összes bérleti díj bevételének közel húsz százaléka (<b>19,98%-a</b>) a Tesco-tól származik az Ingatlan bevételeivel kapcsolatos egyik legnagyobb kockázatnak a Tesco, mint kiskereskedelmi lánc sikerességét gondoljuk. A Tesco saját bérleti díjára vonatkozó fizetőképességén túl, az Ingatlan más bérlőjének jelenléte is erősen összefügg a Tesco-val, különösen, hogy erre a bérleti szerződés kikötéseket tartalmaz. Az általános bérbeadottág tartós – 6 hónapot meghaladó 85%-ra, illetve 65%-ra való csökkenése esetén, a fizetett bérleti díjat a Tesco 33%, illetve</p>

50%-os mértékben csökkentheti a helyzet fennállása miatt, valamint 65%-os bérbeadottságnál egy hónapos felmondási idővel a bérleti jogviszonyát meg is szüntetheti. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti megállapodás szerint a Tesco a visszaadható területek nélkül is kicsivel 50%-al nagyobb bérleti területtel rendelkezik tartósan – fenti feltételek beállása a többi bérlő szinte teljes kivonulását jelentené.

Ugyanakkor a bevételek értékmegőrzésének egyik fontos eleme, hogy a bérleti szerződésben foglalt bérleti díjakat a mindenkori fogyasztói árendixnek megfelelően korrigálják. Az árendix maximumát meghatározó bérleti szerződés az Ingatlanból származó bevételek reálértékének csökkenésével járhat, az árendix-sapka maximumát meghaladó fogyasztói-ár növekedés esetén.

Az Ingatlan legnagyobb bérlője, a Tesco által fizetett éves bérleti díjat minden év január 1-jén indexálják. Az indexálás mértéke nem haladhatja meg összesen a 2,5%-ot az adott évre vonatkozóan. Az alkalmazandó index az Eurostat által publikált HICP index. A bérleti díj mértéke ugyanakkor nem csökkenhet. Továbbá az előző évek hátraléka beépíthető a bérleti díjba, amennyiben az így hozzáadott többlet nem éri el a 2,5%-os éves emelkedést.

### **A megnövekedett működési költségekkel kapcsolatos kockázatok**

Az ingatlanüzemeltetési költségekre vonatkozó ingatlanpiaci gyakorlat szerint a bérlők a bérleti szerződéseikben rögzített bérleti díjakon felül a bérbeadónak megtérítik az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő költségeknek a bérelt területtel arányos részét. Ezen költségek többnyire magukban foglalják az ingatlanadó, a biztosítás, a mindennapi üzemeltetés és ingatlankarbantartás, marketing költségeit. Az intézményi befektetők által elvárt gyakorlat szerint a bérleti díj ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos része külön, úgynevezett „open book” elszámolás alá tartozik, melynek keretében az év folyamán a bérlő üzemeltetési költség-előleget fizet és a tárgyév lezárását követően a bérbeadóval az ebből származó esetleges túlfizetést vagy bérletidj elmaradást egymással elszámolják. Ugyan az üzemeltetési költségek között a leginkább volatilis közüzemi díjak egyedi mérés alapján sok esetben külön elszámolhatóak, az elmúlt időszakban jelentősen megnövekedett energiaárak miatt megnőtt a jelentősége az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek fenti gyakorlati szerinti bérlő felé történő átháríthatóságának.

Ugyanakkor bérlői oldalról egyre több az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek felső határának egy bizonyos összegben történő maximalizálására való törekvés, vagy a bérleti díjat és üzemeltetési költségeket is magában foglaló egyszerűsített bérleti díj („all-inclusive rent”) bevezetése, amelyek a közüzemi költségeket is magukban foglalják.

A jelenlegi gazdasági helyzetben, főként a megnövekedett energiaárak miatt, mind a maximalizált („capped”) üzemeltetési költség, mind pedig az „all-inclusive rent” jelentős kockázatot rejt magában az Ingatlanból származó nettó éves bevételre gyakorolt negatív hatásuk miatt.

Az Ingatlan legnagyobb bérlője, a Tesco által fizetett éves közüzemi szolgáltatásokért fizetett díjat („Service charge”) Bérbeadó minden év január 1-jén az Eurostat indexnek

	<p>megfelelően indexálhat, azzal, hogy az éves indexálás mértéke nem haladhatja meg a 3%-ot az 5. indexálástól.</p> <p>A 3% feletti indexálás mértéke átvihető a következő évekre gördülő elszámolással – és amennyiben az adott évben alkalmazandó indexálás mértéke nem érné el a 3%-ot, úgy az addig felhalmozott emelkedés a 3%-os mértékig az adott évre elszámolható. Az első, második, harmadik és negyedik indexálás mértékére a fenti gördülő elszámolás hasonlóan érvényes, azzal, hogy ott az alkalmazandó maximális indexálás mértéke 5%.</p> <p><b>A tetőbérletből származó bevételekkel kapcsolatos kockázatok</b></p> <p>Értékbecslésünkben figyelembe vettük a Shopper Park és a Ratio Energiaszolgáltató Zrt. (továbbiakban „Ratio”) közötti – a magyarországi 14 áruház tetőfelületeire vonatkozó – bérleti szerződést is, amely a felek között 2022 decemberében létrejött szóbeli megegyezés alapján végül 2023. március 3-án került aláírásra és 2023. január 1-től lépett visszamenőlegesen hatályba. A megállapodás ezen 14 áruház tetőfelületeinek 15 évre történő bérbeadására vonatkozik napelemek elhelyezése céljából. Az éves összesített bérleti díj bevétel ebből a szerződésből €999,996 + áfa (azaz kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenhat euró plusz áfa), melyet Ratio 2023. január 1-től köteles fizetni. Továbbá, a szerződés értelmében Ratio legkésőbb 2023. október 31-ig köteles a napelemparkokat beüzemelni. Amennyiben ez nem sikerül a bérleti szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik és Ratio még további 2 hónapos meghúsulási kötbér fizetésére kötelezett.</p> <p>Fentiekre tekintettel a 2022. december 31. fordulónapra vonatkozó értékbecslésünkben ezen bérleti szerződést csupán a legrosszabb eshetőséggel – azaz 1 éves időszakkal vettük figyelembe. Ugyanakkor mivel a tetőfelületek bérbeadása valós piaci lehetőséget rejt magában – feltételeztük, hogy ezen szerződés meghúsulása esetén a Shopper Park érdekében áll alternatív szolgáltatók keresése. Mindezt úgy vettük figyelembe, hogy jelen szerződés lejártát követően 18 hónapos bérleti díj mentes időszakot, majd a Ratio által fizetett bérleti díj 90%-nak megfelelő Becsült Piaci Bérleti díjra egy új Bérlettel egy 10 éves bérleti szerződést valószínűsítettünk. Amennyiben ez nem valósul meg, az az Ingatlan jelen Értékbecslésben Becsült Piaci értékét csökkenteni fogja.</p>
<p><b>Értékbecslési Módszertan</b></p>	<p>Az ingatlan értékelése során számos az Ingatlan értékére hatással lévő tényezővel kapcsolatban tettünk különböző feltételezéseket – ideértve, de nem kizárólagosan a becsült Piaci Bérleti díjakra, a várható jövőbeni bevételekre és az ingatlanpiacon a befektetők által elvárt hozamokra és megtérülésekre vonatkozóan.</p> <p>Ezen feltételezéseket a jövő tényleges alakulása később megcáfolhatja és amennyiben ez a helyzet áll elő, az az értékbecslés helytállóságára is hatással lesz.</p> <p>Az Ingatlan Piaci Értékének meghatározása során Piaci Bérleti díjakra vonatkozó becslésünket az Ingatlanban történt közelmúltbeli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből vezettük le.</p> <p>A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelmet tőkésítettük az ingatlanpiacon a Szakvélemény fordulónapján elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal, a kapott eredményt pedig összevetettük az ingatlanpiacon hasonló ingatlanok esetében megfigyelt fajlagos területre vetített árral.</p>

Értékbecslésünket az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal végeztük el. Kiegészítő módszerként pedig az Avultatott Újraelőállítási Költség módszerét alkalmaztuk. Mindkét módszer rövid leírását az alábbiakban közöljük:

### **„Hardcore and Top Slice” módszer**

Az angolszász szakirodalomban „Hardcore and Top Slice Method” –ként hivatkozott értékbecslési módszer a jövedelem tőkésítési módszerek egyik variációja. A módszertan az ingatlanból származó éves bevételeket két vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Így tipikusan megkülönbözteti a jövedelem hosszútávon fenntartható, a piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti, hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice” vagy „froth”).

A „hardcore” jövedelemrész a módszertan során egy valamennyi az ingatlannal kapcsolatban felmerülő kockázatot megjelenítő hozammal („all-risk-yield”) tőkésítjük, míg az ezen felüli jövedelemrészeket a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal.

A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat is implicit módon kerülnek – a fentebb említett „all-risk-yield” alkalmazásával figyelembe vételre.

A bruttó tőkeérték ily módon a „hardcore” és a „top slice” tőkésített jövedelmek összege.

A tranzakciós költségek és az adott ingatlan esetében esetlegesen felmerülő beruházási költségek levonása után kapjuk a nettó tőkeértéket, mely egyben az Ingatlan Piaci Értéke is.

A Piaci Érték és az ehhez tartozó főbb mutató számok, mint pl. a Nettó Kezdeti Hozam („NIY”) az ingatlanpiacon lejajlott más tranzakciókkal összevethetőek és ezáltal ellenőrizhető helyállóságuk.

### **Avultatott újraelőállítási költség módszere (Költség alapú megközelítés módszere)**

A költségalapú értékmegközelítés lényege, a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet előírásai alapján – amely kötelezően csak a finanszírozási célból készülő értékeléseknél alkalmazandó-, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

## Telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan földterület értékeinek megállapítása során a közelmúltban hasonló ingatlanokra vonatkozó tranzakciókat vagy - ennek hiányában - a jelenleg megvételre kínált ingatlanok között azonosítottunk az összehasonlítóhoz megfelelőeket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, szobaszám stb.) szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok övezeti besorolása, beépíthetősége azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Az értékelés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok tulajdonságait igyekeztünk a lehetőségeinkhez mérten alaposan megismerni, és ezeket az értékelt ingatlanhoz hozzámérni.

Az elemzett összehasonlító adatokból határoztuk meg az alapértéket. Ez az alapérték egy négyzetméterre vetített fajlagos érték.

Az értékelt ingatlan értékének meghatározása ezt követően értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Ezeket az értékmódosító tényezőket páronként az értékelt ingatlanhoz viszonyítva és százalékos formában alkalmaztuk.

## Költségbecslési módszer alapja és kizárások

Az építési költség adatokat a 2022-es építési költségbecslési segédlet (ÉKS) felhasználásával, valamint a Projektmenedzsment csapatunkkal való konzultációból kapott információkra alapozva becsültük.

A költségek becslésekor az alábbiakat **nem** vettük figyelembe:

- Az építőanyag- és munkaerőárak jövőbeni inflációja.
- Tervezési díjak
- Bármilyen, az eredeti tervekhez kapcsolódó, a jelenlegi vagy jövőbeni tűzvédelmi, egészségügyi és biztonsági előírásoknak való, valamint a tervezési jóváhagyási követelményeknek való megfelelés érdekében történő átdolgozás költsége.
- Építési szerelés biztosítás és finanszírozási költségek
- Bármilyen külső munka, beleértve a közműveket kiépítését és a tereprendezést

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berendezési tárgyak, számítástechnikai berendezések és kábel- vagy vezetékelosztás, telefon- és fax-telex-szerelések, valamint felügyeleti berendezések és felszerelések.</li> <li>• Az ingatlan határain túli munkálatok költségei</li> <li>• Rendellenes talajviszonyok miatti költségek</li> <li>• Szennyeződések, azbeszt és veszélyes anyagok eltávolítása</li> <li>• Harmadik felek követeléseivel kapcsolatos díjak vagy az építési vállalkozó(k) veszteség- és kiterjedési követeléseivel kapcsolatos díjak</li> <li>• Céltartalékok és Előzetes költségek</li> <li>• Általános forgalmi adót nem vettünk figyelembe</li> </ul> <p>A becsült fajlagos költségek szemrevételezéssel kerültek meghatározásra, és csak tájékoztató jellegűek. Nem alapulnak semmilyen részletes mérésen vagy specifikáción.</p> <p>Az elsődleges módszerként alkalmazott „Hardcore and Top Slice” módszer esetében alkalmazott – az értékbecslés egyes részleteire vonatkozó megfontolásaink az alábbiak voltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Átlagos szerződött bérleti díjak és becsült Piaci Bérleti díjak</li> <li>• Bérleti díjakkal kapcsolatos további megjegyzések – Nettó bevétel</li> <li>• Bérleti szerződések lejáratára, újra bérbeadás</li> <li>• Üres területek</li> <li>• Beruházási költségek (CAPEX)</li> <li>• Hozamráták meghatározása</li> <li>• Tranzakciós költségek</li> </ul>
<p><b>Értékelési szabványok betartása és jogszabályi megfelelés</b></p>	<p>Az értékbecslés a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok („Red Book”) 2022. évi kiadásának megfelelően készült és egyben összhangban a Nemzetközi Értékbecslési Szabványokkal (International Valuation Standards or „IVS”), továbbá az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 rendeletével.</p> <p>Figyelembe vettük továbbá a Magyar Nemzeti Bank 18/2022 (XII.1.) számú ajánlását a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről, illetve a 2011. évi CII. törvénynek a szabályozott ingatlan-befektetési társaságokról előírásait.</p> <p>Kijelentjük, hogy elegendő helyi és országos szintű ismerettel rendelkezünk az érintett ingatlanpiacot illetően, és minden képességünk és tudásunk megvan a teljes értékbecslés elkészítéséhez.</p> <p>Amennyiben a Red Book által támasztott szakmai követelményeket a CBRE-nél alkalmazott több értékbecslő közreműködésével értük el – ezen értékbecslők pontos megnevezését az értékbecsléshez tartozó háttér dokumentációban felsoroltuk annak</p>

	<p>feltüntetésével, hogy valamennyi felsorolt értékbecslő megfelel a Red Book-ban támasztott szakmai követelményeknek.</p> <p>Szakvéleményünk egy szakmai véleményt tükröz és nem szolgálhat semmilyen garanciális, jótállási vagy biztosítéki célt az Ingatlan bármely értékével kapcsolatban. Más értékbecslők az Ingatlan értékére vonatkozóan más szakmai véleményre juthatnak. Jelen Szakvélemény kizárólag annak Felhasználója számára készült abból célból, hogy az Értékbecslő független szakmai véleményét a Szakvélemény tárgyát képező Ingatlan értékéről az értékbecslési fordulónapjára vonatkoztatva ismertesse.</p> <p>A értékelésünk az értékelés időpontjában érvényes bérleti díj bevétel alapján készült, amint ezt a Szakvéleményben kifejtjük. Ezt Megbízónk pontosnak és teljeskörűnek ismerte el. Értékelésünk szintén tartalmazza azon előrejelzett cash-flow-t érintő eseményeket is, amiről Megbízónk tájékoztatott minket.</p>
<p><b>Fenntarthatósági megfontolások</b></p>	<p>Amennyiben az relevanciával bír, a fenntarthatósági és környezetvédelmi kérdések az értékbecsléseinkkel kapcsolatos vizsgálódások szerves részét képezik. A “Fenntarthatóság”-ot, mint kifejezést olyan tényezők figyelembevételre használjuk, mint a természeti környezet, az éghajlatváltozás, jólét-és egészség, vállalati társadalmi felelősségvállalás – amennyiben azok az Ingatlan értékére feltételezhetően hatással vannak. Értékbecslési szempontból a fenntarthatóság fogalma számos az Ingatlan értékére ható fizikai, társadalmi, környezeti és gazdasági tényezőt ölel fel. Az idetartozó szakmai területek köre rendkívül szerteágazó: a különböző környezeti kockázatok, mint az árvíz, az energiahatékonyság kérdése, tervezési és épületszerkezettani kérdések, akadálymentes megközelíthetőség, jogszabályi megfelelés, pénzügyi kérdések, valamint az Ingatlan jelenlegi és múltbeli használata is beleértendő.</p> <p>A fenntarthatóság – még ha explicit módon nem is egyértelműen mutatható ki – az Ingatlan értékére hatással van. Ugyanakkor az ingatlanértékbecslők feladata az ingatlanpiaci szereplőinek a tranzakciók során a fenntarthatósággal kapcsolatos értékítéletét a legjobban megfigyelni és az értékeléseikben tükrözni.</p> <p>Az Európai Unió - a Fenntartható pénzügyi jelentéstételi kötelezettségéről szóló szabályozásában „Sustainable Disclosure Regulation” (SFDR) foglaltak hatással lehetnek az ingatlanok értékére azáltal, hogy az európai befektetők számára meghatározott módon történő jelentési kötelezettséget írnak elő.</p> <p>Jelen Szakvélemény részeként – a megbízási szerződésben foglaltakkal összhangban - vizsgálatokat végzünk annak érdekében, hogy megállapítsuk, hogy melyek azok a fenntarthatósági tényezők, melyek az Ingatlan értékére hatással lehetnek.</p> <p>A CBRE jelenleg a fenn említett számos kérdéskörrel kapcsolatban csoportosítva gyűjti és elemzi az adatokat, melyekről úgy gondoljuk, hogy az ingatlanok értékére a legjelentősebb hatással bírhatnak. Az általunk vizsgált tényezők:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia hatékonyság</li> <li>• Zöld tanúsítványok</li> <li>• Üzemanyag források és megújuló energia források</li> <li>• Fizikai kockázat / éghajlati kockázat</li> </ul> <p>Abban az esetben, ha úgy észleljük, hogy a fenntarthatósági szempontok az ingatlanok értékére hatással vannak - erre reflektálva - a piaci szereplők</p>

	fenntarthatósági követelményekkel kapcsolatos döntéseit igyekszünk értékbecsléseinkben tükrözni
<b>Feltételezések</b>	<p>Az alábbiakban leírtak szerint különböző feltételezésekkel éltünk a birtoklást, bérbeadást, építési szabályozást, valamint az épületek és területek állapotát és felújítását illetően – ideértve a talaj- és talajvíz-szennyezést is.</p> <p>Amennyiben bebizonyosodik, hogy az értékbecslés alapját képező információk vagy feltételezések bármelyike helytelen, a becslési értékek is hibásak lehetnek, ezért azok felülvizsgálatára lehet szükség.</p>
<b>Függetlenség</b>	<p>A CBRE, Group Inc. – mint a CBRE Kft. végső tulajdonosa a Szakvélemény címzettjétől – illetve cégcsoportjába tartozó cégek tekintetében – származó díjbevétele, beleértve jelen megbízást is, nem éri el árbevétele 5 %-kát, mely arány jelen pénzügyi évben se fog várhatóan változni. A CBRE Kft. megerősíti, hogy sem ő, sem pedig anyavállalatának cégcsoportjához tartozó egyéb cégek nem bírnak semmilyen érdekkeltséggel Megbízó cégében illetve az értékelt Ingatlanban.</p>
<b>Érdekellentét és korábbi érintettség</b>	<p>A CBRE Kft (Megbízott) kijelenti, hogy a CBRE Kft az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (székhelye 17 Boulevard F.W. Raiffeisen, 2411, Luxemburg) választott értékbecslője, és Tárgyi Ingatlannal kapcsolatban belső és törvényi követelményeknek megfelelési célokból értékbecslési szolgáltatást nyújt. A Tárgyi ingatlanl kapcsolatos korábbi szolgáltatásokat 2021. december 31-i (vásárlás) illetve 2022. március 31-i értékbecslési fordulónappal (hitelbiztosítéki cél), valamint 2022. november 30-i fordulónappal nyújtotta.</p> <p>A Megbízott rögzíti, és a Megbízó kifejezetten tudomásul veszi ezt a tény.</p> <p>A Felek rögzítik továbbá és a Megbízó kifejezetten megerősíti, hogy a Megbízott fent jelzett, az Ingatlannal kapcsolatos érintettsége érdekellentétet keletkeztet.</p> <p>Azonban a Felek rögzítik, hogy a fentiekre tekintettel a Megbízott mind a Megbízó, mind pedig a többi érintett fél felé feltárta a Megbízással kapcsolatosan fennálló potenciális érdekellentéteket és mindannyiójuk alapos tájékoztatáson nyugvó írásbeli hozzájárulását – Megbízási Szerződés aláírása által - beszerezte arra vonatkozóan, hogy az értékelési szakvélemény ezen körülmények ellenére Megbízott által elvégezhető.</p> <p>CBRE Kft megerősíti, hogy a CBRE Kft és a munkában részt vevő értékbecslőinek semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értékbecslés kimeneteléhez, és/vagy a Tőzsdei bevezetés (angolul: Initial Public Offering) sikerességéhez, a Megbízás elvégzéséhez szükséges szintű függetlenséget és objektivitást gyakorolja.</p>
<b>Felelősség</b>	<p>A CBRE Kft. felelősséget vállal a jelen Összefoglaló Riportért, illetve az abban foglalt információkért, és megerősíti, hogy legjobb tudomása szerint (azzal, hogy minden ésszerű intézkedést megtett annak érdekében, hogy e tudomással bírjon) a jelen Összefoglaló Riportban foglalt információk a rendelkezésére álló tényekkel összhangban vannak, és nem hiányzik belőle olyan információ, melynek hiánya hatással lehet az alkalmazásuk módjára. A jelen Összefoglaló Riport elkészítése során figyelembe vettük a Magyar Nemzeti Bank által az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közölteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelet (a "Prospektus Rendelet") 20. cikk (7) bekezdése alapján a tájékoztató és egyes részei ellenőrzési és jóváhagyási eljárásának lefolytatásához kiadott útmutató</p>



	<p>illetve az abban hivatkozott nemzeti és Európai Uniós jogszabályok és egyéb szabályozó eszközök által az értébecslési jelentésre vonatkozó előírásokat.</p> <p>A fentiek szerinti felelősségvállalást kivéve a jogszabályok által megengedett keretek között a legteljesebb mértékben kizárjuk felelősségünket minden olyan kárért vagy veszteségért, mely az Összefoglaló Riportból vagy az abban tett kijelentéseinkből eredően, azzal kapcsolatban vagy annak eredményeként keletkezett, tekintettel többek között arra, hogy az Összefoglaló Riportot, valamint az abban tett kijelentéseket kizárólag a Prospektus Rendeletben foglalt rendelkezéseknek való megfelelés érdekében, annak céljából készítettük, illetve tettük.</p>
<b>Alapulvehetőség/ Hivatkozás</b>	<p>A félreértések elkerülése végett a Megbízott kifejezetten felhívja Megbízó figyelmét arra, hogy jelen Megbízás keretében elkészülő Szakvéleményt kizárólag annak címzettje használhatja fel, kizárólag arra a célra, amelyet ezen Megbízási Szerződés nevesít. Megbízott semmilyen felelősséggel nem tartozik harmadik fél felé az Szakvélemény egy részének vagy egészének tartalmára vonatkozóan, kivéve, ha Megbízott a Megbízó kérésére előzőleg az alapulvehetőségre vonatkozó címzett nyilatkozatot (angolul: "Reliance letter") bocsátott ki a megnevezett harmadik fél számára és azt mind Megbízó, Megbízott és a megnevezett harmadik fél is aláírta majd Megbízott részére visszaküldte azt.</p>
<b>Publikáció</b>	<p>Megbízó nem jogosult jelen Szakvélemény részét vagy egészét (kivéve ez alól a kifejezetten erre a célra készült úgy nevezett "Összefoglaló Riport" vagy „Condensed Report”) semmilyen befektetői tájékoztatóban, nyilvános dokumentumban közzétenni, a CBRE-re hivatkozni a CBRE erre vonatkozó írásos hozzájárulása nélkül.</p>

<p>Tisztelettel :</p> <p>Mészáros Margaréta MRICS szénior Igazgató Értébecslési vezető CBRE Kft. nevében</p>	<p>Tisztelettel :</p> <p>Papp István MRICS, EUFIM társigazgató A CBRE Kft. nevében</p>
--	--

## A Melléklet - A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása

Cím	GLA (m <sup>2</sup> )	Rövid összefoglaló	Bruttó Éves Bevétel (€)	Nettó Éves Bevétel (€)	Piaci Érték (€)
<b>Tesco Hipermarket portfólió</b>					
2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.	35 111	Az Ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.	2 948 782	2 639 470	39 930 000
4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A	11 334	Az Ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délkeletre, kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.	321 481	263 751	4 900 000
4031 Debrecen Kishegyesi út 1- 13.	27 011	Az Ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el – a terület hátsó része pedig a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az Ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.	1 627 446	1 452 593	24 210 000
3300 Eger Rákóczi Ferenc utca 100	16 282	Az Ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében.	1 099 468	990 477	13 920 000
2030 Érd Budafoki út 2.,	15 782	Az Ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és a 7-es számú főútról szintén közvetlenül megközelíthető.	1 189 028	1 104 606	14 510 000

6000 Kecskemét Talfája köz 1.,	17 558	Az Ingatlan Kecskemét városnak északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az Ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.	768 769	660 209	10 020 000
3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A	9 519	Az Ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.	438 046	397 873	5 240 000
3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.	17 483	Az Ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapu utcában található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.	923 810	782 576	11 450 000
4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.,	17 965	Az Ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az Ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az Ingatlan számára.	1 113 331	1 002 956	12 680 000

7634 Pécs			Az Ingatlan Pécssett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.	936 731	792 159	11 610 000
Makay István út 5.,	23 984					
9400 Sopron			Az Ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az Ingatlan pár perces sétával elérhető.	1 024 252	937 640	13 350 000
Ipari krt. 30.	15 907					
6724 Szeged			Az Ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a város külső Rókus körútja mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az 5-ös számú fő úton tovább haladva kb. 10 perces autótutat vesz igénybe. Az Ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is- a Rókus körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az Ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családi házak jelenléte.	1 120 047	1 004 482	16 500 000
Rókus krt. 42-64.,	17 748					
8000 Székesfehérvár, Aszalvölgyi utca 1.			Az Ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es ) jól megközelíthető. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található.	926 288	835 246	11 830 000
	15 538					

1138 Budapest, Gács utca 3.	20 321	<p>Az Ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerülethez közel eső részén – a Váci út-Gács-Juta és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli - pár párc sétára található - Újpest-Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.</p>	1 155 616	978 121	19 380 000
<b>Rész-összesen</b>			<b>15 593 095</b>	<b>13 842 159</b>	<b>209 530 000</b>
722 00 Ostrava- Trebovice, Sjízdná 5554/2,	23 126	<p>Az Ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdná út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó-és kiskereskedelmi épületek. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjízdná útról lehetséges, mely a város egyik fő közlekedési útvonalra, az Opavska útra merőlegesen fut. Ez utóbbi főút direkt csatlakozással bír a városi körgyűrűhöz, melyen keresztül a belvárosi részek is elérhetőek. Az Ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető – a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Trebovice Tesco' míg a közeli villamos megálló 'Trebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.</p>	1 429 630	1 359 443	23 840 000
537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11,	5 582	<p>Az Ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-el déli irányban a Dr. Milady Horakove úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel, mint például a Városi Kórház vagy a Téli Stadium épületei. Az Ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a városi körgyűrű részét képező Dr. Milady</p>	604 860	598 811	8 745 000

Horakove utcai körforgalmi csomópontból lehetséges. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az Ingatlannál található és az alábbi helyi buszjáratoknak van itt megállója: no. 2, 3, 620705 and 620704. A 'Vlakove nadrazi Chrudim' vasútállomás az Ingatlantól északkeleti irányban kb. 2 km-re található.

746 01 Opava, Těšínská 2914/44,	16 086	<p>Az Ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak – így például az alábbi kereskedők: Ptacek, Breno, Lidl, Bivoj, Ostroj, Stavebniny DEK, valamint Shell és Benzina töltőállomások, továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az Ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is egyszerűen elérhető. Az Ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik, melynek 'Opava, Tesco' megállója az Ingatlan mellett található, ahol a helyi no. 230 -as busz is megáll.</p> <p>Az Ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállónál az alábbi trolibuszjáratok érhetőek el: no. 202, 203, 209 és 210.</p>	785 932	670 061	13 250 000
360 06 Karlovy Vary, Chebská 370/81A, Dvory,	20 378	<p>Az Ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Ez utóbbiakra példa az OBI áruház vagy könnyűipari épületek, szállodák és irodaházak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül</p>	1 572 734	1 409 582	24 280 000

lehetséges. (Ez az autópálya ha teljesen elkészül közvetlen kapcsolatot biztosít majd Prága-Karlovy Vary – Cheb és a szomszédos Németország között) Tömegközlekedéssel az Ingatlan legjobban a 22-es és „T” jelzésű buszjáratokat kiszolgáló - közvetlenül az Ingatlannál található - 'Tesco' megállóból vagy a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló no. 22 es és 481810.-es számmú helyi buszjáratokkal lehetséges.

A 'Karlový Vary' vasútállomás az Ingatlantól kb. 3,7 km-re, észak-keleti irányban helyezkedik el.

Rész-összesen	4 393 156	4 037 897	70 115 000
<b>Összesen</b>	<b>19 986 251</b>	<b>17 880 056</b>	<b>279 645 000</b>

---

## Érzékenység vizsgálat – a Piaci Érték és az alkalmazott tőkésítési ráták vonatkozásában

Érzékenységi vizsgálatunk során azt vizsgáltuk, hogy az egyes ingatlanok értékeléseknél alkalmazott valamennyi tőkésítési rátát +/- 25 bp és 50 bp-os irányban elmozgatva az egyes ingatlanok értéke hogyan alakul. Az első táblázat az így számított értékeket mutatja be.

A második táblázatban az egyes ingatlan értékek %-os változását tüntettük fel az értékelés fordulónapjára megállapított értékhez viszonyítva.

### Piaci Értékek

Helyszín/ Ráta változása	-50 bps	-25 bps	0	+25 bps	+50 bps
Budaörs	43 080 000	41 450 000	39 930 000	38 510 000	37 190 000
Budapest Váci út	21 000 000	20 160 000	19 380 000	18 660 000	17 980 000
Debrecen Airport	5 290 000	5 090 000	4 900 000	4 730 000	4 560 000
Debrecen Extra	26 110 000	25 130 000	24 210 000	23 350 000	22 540 000
Eger	15 010 000	14 440 000	13 920 000	13 420 000	12 960 000
Érd	15 610 000	15 040 000	14 510 000	14 010 000	13 540 000
Kecskemét	10 810 000	10 400 000	10 020 000	9 660 000	9 320 000
Miskolc AVAS	5 640 000	5 440 000	5 240 000	5 060 000	4 890 000
Miskolc EXTRA	12 340 000	11 880 000	11 450 000	11 040 000	10 660 000
Nyíregyháza	13 700 000	13 170 000	12 680 000	12 220 000	11 790 000
Pécs	12 570 000	12 070 000	11 610 000	11 170 000	10 770 000
Sopron	14 380 000	13 850 000	13 350 000	12 890 000	12 450 000
Szeged	17 880 000	17 160 000	16 500 000	15 870 000	15 290 000
Székesfehérvár	12 750 000	12 280 000	11 830 000	11 410 000	11 020 000
OC Fontana Karlovy Vary	26 370 000	25 290 000	24 280 000	23 350 000	22 480 000
OC Galerie Ostrava	26 130 000	24 940 000	23 840 000	22 830 000	21 890 000
OC Silensia Opava	14 540 000	13 870 000	13 250 000	12 680 000	12 150 000
RP Chrudim	9 105 000	8 750 000	8 420 000	8 113 000	7 827 000
RP Chrudim (fejlesztési telek)*	325 000	325 000	325 000	325 000	325 000
<b>Összesen</b>	<b>302 640 000</b>	<b>290 735 000</b>	<b>279 645 000</b>	<b>269 298 000</b>	<b>259 632 000</b>

Forrás: CBRE; \* A fejlesztési telek értéke Chrudimban piaci összehasonlító módszerrel lett megállapítva, így nem tárgya az érzékenységvizsgálatnak.



## Piaci Értékek változása %-ban.

Helyszín/ Ráta változása	-50 bps	-25 bps	0	+25 bps	+50 bps
Budaörs	7.9%	3.8%	0.0%	-3.6%	-6.9%
Budapest Váci út	8.4%	4.0%	0.0%	-3.7%	-7.2%
Debrecen Airport	8.0%	3.9%	0.0%	-3.5%	-6.9%
Debrecen Extra	7.8%	3.8%	0.0%	-3.6%	-6.9%
Eger	7.8%	3.7%	0.0%	-3.6%	-6.9%
Érd	7.6%	3.7%	0.0%	-3.4%	-6.7%
Kecskemét	7.9%	3.8%	0.0%	-3.6%	-7.0%
Miskolc AVAS	7.6%	3.8%	0.0%	-3.4%	-6.7%
Miskolc EXTRA	7.8%	3.8%	0.0%	-3.6%	-6.9%
Nyíregyháza	8.0%	3.9%	0.0%	-3.6%	-7.0%
Pécs	8.3%	4.0%	0.0%	-3.8%	-7.2%
Sopron	7.7%	3.7%	0.0%	-3.4%	-6.7%
Szeged	8.4%	4.0%	0.0%	-3.8%	-7.3%
Székesfehérvár	7.8%	3.8%	0.0%	-3.6%	-6.8%
OC Fontana Karlovy Vary	8.6%	4.2%	0.0%	-3.8%	-7.4%
OC Galerie Ostrava	9.6%	4.6%	0.0%	-4.2%	-8.2%
OC Silensia Opava	9.7%	4.7%	0.0%	-4.3%	-8.3%
RP Chrudim	8.1%	3.9%	0.0%	-3.6%	-7.0%
<b>Összesen</b>	<b>8.2%</b>	<b>4.0%</b>	<b>0.0%</b>	<b>-3.7%</b>	<b>-7.2%</b>

Forrás: CBRE

## B Melléklet - Az értékbecsléshez használt információ forrása és a megbízás részletei

<b>Adatszolgáltatás</b>	<p>Munkánkat Shopper Plus Zrt. által szolgáltatott információk alapján végeztük, amelyekről feltételeztük, hogy helyesek és minden részletre kiterjedők.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schedule 4</li><li>▪ HU_41430_Szekesfehervar_5.4K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112225.1).pdf</li><li>▪ HU_41970_ERD_Budafoki_5.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112235.1).pdf</li><li>▪ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112222.1).pdf</li><li>▪ HU_41470_Pécs 11K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112229.1).pdf</li><li>▪ HU_41530_Sopron_6.4K_Disposal_Layout_2022.01.13(112233.1).pdf</li><li>▪ HU_41640_Vaci Ut_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112234.1).pdf</li><li>▪ HU_41450_Miskolc_6.2K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21(112227.1).pdf</li><li>▪ HU_41020_Miskolc_3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112223.1).pdf</li><li>▪ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112221.1).pdf</li><li>▪ HU_41460_Debrecen_9.3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.17.pdf</li><li>▪ HU_41440_Nyiregyhaza_6.3K_Disposal_Layout_2022.01.13(112226.1).pdf</li><li>▪ HU_41990_Debrecen_3.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21.pdf</li><li>▪ HU_41480_Kecskemet_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112230.1).pdf</li><li>▪ HU_41490_Eger_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112231.1).pdf</li><li>▪ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13(112220.1).pdf</li><li>▪ HU_41420_Szeged_10.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112224.1).pdf</li><li>▪ HU_41520_Budaors_7.5K_Existing_Layout_2021.01.25(112232.1).pdf</li><li>▪ PFS Ostrava</li><li>▪ COVERPAGE_PFS LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li><li>▪ Schedule 8_RERExtract.pdf</li><li>▪ Schedule 5_Repairs and Maintenance Split List_FINAL.pdf</li><li>▪ Schedule 6_Sigange Pack_Ostrava.pdf</li><li>▪ PFS LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li><li>▪ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCG_FINAL.pdf</li><li>▪ Schedule 4_Plans.pdf</li></ul>
-------------------------	--

- PFS OPAVA
- Schedule 8\_RERExtract.pdf
- COVERPAGE\_PFS LEASE\_EXE.pdf
- Schedule 5\_Repairs and Maintenance Split List\_FINAL.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Opava.pdf
- Schedule 4\_Plans.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_OCS\_FINAL.pdf
- PFS LEASE\_Opava\_EXE.pdf
- PFS KV
- COVERPAGE\_PFS LEASE\_KV\_EXE.pdf
- Schedule 8\_RERExtract.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Karlovy Vary.pdf
- Schedule 5\_Repairs and Maintenance Split List\_FINAL.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_KV\_FINAL.pdf
- PFS LEASE\_KV\_EXE.pdf
- Schedule 4\_Plans.pdf
- Office\_HU\_Execution\Office lease
- Budaörs\_10680-1\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-6\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-1\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-12\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-15\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-8\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-7\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-11\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-2\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-2\_tulajdoni lap.pdf
- schedule 5 office lease.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Budaörs.pdf
- Schedule\_6\_Budaörs Tesco Sigange Pack.pdf

- Budaörs OFFICE LEASE\_ProjectCopper.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41520\_OFFICE\_Budaors\_7.5K\_Existing\_Layout\_2021.01.25.pdf
- Hyper\_HU\_Execution
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41970\_ERD\_Budafoki\_5.1K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Schedule\_6\_ERD Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Érd.pdf
- Hyper Érd HU\_EXECUTION.pdf
- Érd\_26244\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Székesfehérvár.pdf
- Schedule\_6\_Szekesfehevar Tesco Sigange Pack.pdf
- Hyper Székesfehérvár HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41430\_Szekesfehervar\_5.4K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Székesfehérvár\_2768\_9\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Szeged.pdf
- Hyper Szeged HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_6\_Szeged Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41420\_Szeged\_10.1K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Szeged\_16242\_40\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Sopron.pdf

- Schedule\_6\_Sopron Tesco Sigange Pack.pdf
- Hyper Sopron HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41530\_Sopron\_6.4K\_Disposal\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Sopron\_5776\_125\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_126\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_94\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_92\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_91\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_93\_tulajdoni lap.pdf
- Sopron\_5776\_65\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Pécs.pdf
- Schedule\_6\_PECS Tesco Sigange Pack.pdf
- Hyper Pécs HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41470\_Pécs 11K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Pécs\_1172\_4\_tulajdoni lap.pdf
- Pécs\_1172\_1\_tulajdoni lap.pdf
- Nyíregyháza\_31219\_7\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_6\_Nyiergyhaza Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Nyíregyháza.pdf
- Hyper Nyíregyháza HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41440\_Nyiregyhaza\_6.3K\_Disposal\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_6\_Miskolc Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Miskolc\_Szentpéteri.pdf

- Schedule\_4\_HU\_41450\_Miskolc\_6.2K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.21.pdf
- Hyper Miskolc Szentpéteri HU\_EXECUTION.pdf
- Miskolc\_11110\_9\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_6\_Miskolc Avas Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Miskolc\_Avas.pdf
- Hyper Miskolc Avas HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41020\_Miskolc\_3K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Miskolc\_40865\_3\_tulajdoni lap.pdf
- Miskolc\_40865\_4\_tulajdoni lap.pdf
- Miskolc\_40865\_2\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_6\_Kecskemet Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Kecskemét.pdf
- Hyper Kecskemét HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41480\_Kecskemet\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Kecskemét\_0220-192\_tulajdoni lap.pdf
- Kecskemét\_0220-190\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_6\_Eger Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Eger.pdf
- Hyper Eger HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41490\_Eger\_6.1K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Eger\_1304-6\_tulajdoni lap.pdf
- Eger\_1304-8\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf

- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_6\_Debrecen 41460 Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Debrecen\_Kishegyesi.pdf
- Hyper Debrecen Extra (Kishegyesi) HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41460\_Debrecen\_9.3K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.17.pdf
- Debrecen\_20001\_tulajdoni lap.pdf
- Debrecen\_19043\_tulajdoni lap.pdf
- Debrecen\_19036-2\_tulajdoni lap.pdf
- Debrecen\_19036-1\_tulajdoni lap.pdf
- Debrecen\_19041\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Debrecen\_Airport.pdf
- Schedule\_6\_Debrecen Airport Tesco Signage Pack.pdf
- Hyper Debrecen Airport Extra HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41990\_Debrecen\_3.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.21.pdf
- Debrecen\_0493-71\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Budaörs.pdf
- Schedule\_6\_Budaors Tesco Sigange Pack.pdf
- Hyper Budaörs HU\_EXECUTION.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41520\_Budaors\_7.5K\_Existing\_Layout\_2021.01.25.pdf
- Budaörs\_10680-1\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10681\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-6\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-12\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-11\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-2\_tulajdoni lap.pdf

- Budaörs\_10643-15\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-8\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-7\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10646-1\_tulajdoni lap.pdf
- Budaörs\_10643-2\_tulajdoni lap.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule\_8\_Handover Protocol Template part 1.pdf
- Schedule\_8\_Handover template part 2.pdf
- Schedule\_6\_VACI UT Tesco Sigange Pack.pdf
- Schedule\_4\_HU\_41640\_Vaci Ut\_6.1K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13.pdf
- Schedule 14\_Agreement on transfer of electricity\_Budapest.pdf
- Hyper Budapest Váci HU\_EXECUTION.pdf
- Budapest\_26009-14\_tulajdoni lap.pdf
- Budapest\_26009-10\_tulajdoni lap.pdf
- Budapest\_26009-11\_tulajdoni lap.pdf
- Budapest\_26009-12\_tulajdoni lap.pdf
- Budapest\_26009-13\_tulajdoni lap.pdf
- HYPER -CZ-Opava
- Schedule 12\_IllustrativeReactionPeriod\_RepairMaintenance\_en.pdf
- Schedule 8\_RERExtract.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Opava.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_OCS\_FINAL.pdf
- CZ\_11022\_Opava\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_5.pdf
- CZ\_11022\_Opava\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_2.pdf
- CZ\_11022\_Opava\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_6.pdf
- CZ\_11022\_Opava\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_3.pdf
- CZ\_11022\_Opava\_4.9K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_1.pdf
- COVERPAGE\_HYPER LEASE\_Opava\_EXE.pdf
- HYPER LEASE\_Opava\_EXE.pdf
- Schedule 12\_IllustrativeReactionPeriod\_RepairMaintenance\_en.pdf
- Schedule 8\_RERExtract.pdf



- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Opava.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_OCS\_FINAL.pdf
- HYPER - CZ – Ostrava
- COVERPAGE\_HYPER LEASE\_Ostrava\_EXE.pdf
- HYPER LEASE\_Ostrava\_EXE.pdf
- Schedule 8\_RERExtract.pdf
- Schedule 12\_IllustrativeReactionPeriod\_RepairMaintenance\_en.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_OCG\_FINAL.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Ostrava.pdf
- CZ\_11003\_Ostrava\_Trebovice\_Disposal\_Store\_Layout\_6.1K\_2022.01.13\_6.pdf
- CZ\_11003\_Ostrava\_Trebovice\_Disposal\_Store\_Layout\_6.1K\_2022.01.13\_5.pdf
- CZ\_11003\_Ostrava\_Trebovice\_Disposal\_Store\_Layout\_6.1K\_2022.01.13\_2.pdf
- CZ\_11003\_Ostrava\_Trebovice\_Disposal\_Store\_Layout\_6.1K\_2022.01.13\_3.pdf
- CZ\_11003\_Ostrava\_Trebovice\_Disposal\_Store\_Layout\_6.1K\_2022.01.13\_1.pdf
- HYPER - CZ – K
- COVERPAGE\_HYPER LEASE\_KV\_EXE.pdf
- HYPER LEASE\_KV\_EXE.pdf
- Schedule 12\_IllustrativeReactionPeriod\_RepairMaintenance\_en.pdf
- Schedule 8\_RERExtract.pdf
- Schedule 5\_SplitList\_FINAL.pdf
- Schedule 6\_Sigange Pack\_Karlovy Vary.pdf
- Schedule 7\_CZ\_Centre Rules and Regulation\_KV\_FINAL.pdf
- CZ\_11014\_Karlovy Vary\_3.6K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_6.pdf
- CZ\_11014\_Karlovy Vary\_3.6K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_5.pdf
- CZ\_11014\_Karlovy Vary\_3.6K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_3.pdf
- CZ\_11014\_Karlovy Vary\_3.6K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_2.pdf
- CZ\_11014\_Karlovy Vary\_3.6K\_Disposal\_Store\_Layout\_2022.01.13\_1.pdf
- 00\_TDD\_EXECUTIVE SUMMARY\_RFR\_Final\_211027.pdf
- 00\_TEDD\_Summary Report\_EXECUTIVE SUMMARY\_20211215.pdf
- CZECH REPUBLIC\_CW\_TESCO\_2022\_2025\_Budget\_v04\_V8.xlsx

- GRADUW\_CBRE\_TESCO\_2022\_2025\_Budget\_2023\_01\_10\_v8.xlsx
- Questions related to Czech properties.xlsx
- Tesco 18 Rentroll Cube 2022.12.31 2023.01.17 letöltés.xlsx
- TESCO\_PF\_2022\_2025\_Budget\_OPEX\_2022-12-21\_eston\_only.xlsx
- TESCO\_PF\_2022\_2025\_Budget\_OPEX\_2023\_01\_23\_eston\_only\_SK\_BB.xlsx
- TESCO\_PF\_2022\_2025\_Budget\_OPEX\_2023\_01\_23\_eston\_only\_SK\_BB\_IPWORK.xlsx
- Adventum\_TESCO\_Quarterly Report\_CBRE.xlsx
- ALL\_TESCO\_full\_debt\_20230123.xlsx
- CHRUDIM\_12\_2022 - REPORT.xlsx
- Estimated TO rent 2022q3-4.xlsx
- Fwd IPO - értékbecslési kérdések.msg
- KARLOVY\_VARY\_12\_2022 - REPORT.xlsx
- LFS lokáció összegzés\_0116.xlsx
- OPAVA\_12\_2022 - REPORT.xlsx
- OSTRAVA\_12\_2022 - REPORT.xlsx
- Re IPO - értékbecslési kérdések\_2.msg
- Re IPO - értékbecslési kérdések\_3.msg
- Tesco 18 Rentroll Cube 2022.12.31 2023.01.17.xlsx
- Tesco\_ESG\_summary\_LFSI.pdf
- Tesco\_Separation Project\_01\_31.jpg
- ALL\_TESCO\_full\_debt\_20230130.xlsx
- Fwd\_IPO - értékbecslési kérdések.msg
- GraduW\_Turnover Rent\_2022 Q3-Q4.xlsx
- Questions related to Czech properties.xlsx
- Re Ingatlanértékelés kérdésekválaszok - service charge utilities.msg
- Re Turnover adatok - magyar Tescok\_BB.msg
- RE\_ Ingatlanértékelés - kérdések\_válaszok.msg
- Tesco 18 Rentroll Cube 2022.12.31 2023.01.17.xlsx
- Turnover adatok - magyar Tescok.msg
- GraduW\_Kecskemet\_Sinsay\_Lease Agreement
- Tesco 18 Rentroll Cube 2022.12.31 2023.01.17wcurrency.xlsx

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RATIO_Területbérleti szerződés_230303.pdf</li> <li>▪ Ingatlan adatok_GBA.xlsx</li> <li>▪ FDSCR 2022Q4 Calculationv3.xlsx</li> <li>▪ Turnover rent 2022.xlsx</li> </ul>																																																
<b>Helyszíni bejárások</b>	<p>Megbízásunknak megfelelően az Ingatlant megtekintettük. Az Ingatlan helyszíni bejárásainak időpontjait az alábbi táblázatban foglaltuk össze.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Város</th> <th>Cím</th> <th>A helyszíni bejárást végezte</th> <th>A helyszíni bejárás időpontja</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Budaörs</td> <td>2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,</td> <td>Mészáros Margaréta</td> <td>2023.03.07.</td> </tr> <tr> <td>Debrecen Airport</td> <td>4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Debrecen Extra</td> <td>4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Eger</td> <td>3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.</td> <td>Papp István</td> <td>2023.03.09.</td> </tr> <tr> <td>Érd</td> <td>2030 Érd, Budafoki út 2.</td> <td>Mészáros Margaréta</td> <td>2023.03.07.</td> </tr> <tr> <td>Kecskemét</td> <td>6000 Kecskemét, Talfája köz 1.,</td> <td>Papp István</td> <td>2023.03.08.</td> </tr> <tr> <td>Miskolc Avas</td> <td>3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A,</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Miskolc Extra</td> <td>3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Nyíregyháza</td> <td>4400 Nyíregyháza, Pazonyi út 36.</td> <td>Tóth Rebeka</td> <td>2023.02.17.</td> </tr> <tr> <td>Pécs</td> <td>7634 Pécs, Makay István út 5.</td> <td>Papp István</td> <td>2023.03.08.</td> </tr> <tr> <td>Sopron</td> <td>9400 Sopron, Ipari krt. 30.</td> <td>Mészáros Margaréta, Papp István, Tóth Rebeka</td> <td>2023.02.22.</td> </tr> </tbody> </table>	Város	Cím	A helyszíni bejárást végezte	A helyszíni bejárás időpontja	Budaörs	2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,	Mészáros Margaréta	2023.03.07.	Debrecen Airport	4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,	Ethan Fien	2023.03.10.	Debrecen Extra	4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.	Ethan Fien	2023.03.10.	Eger	3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	Papp István	2023.03.09.	Érd	2030 Érd, Budafoki út 2.	Mészáros Margaréta	2023.03.07.	Kecskemét	6000 Kecskemét, Talfája köz 1.,	Papp István	2023.03.08.	Miskolc Avas	3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A,	Ethan Fien	2023.03.10.	Miskolc Extra	3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.	Ethan Fien	2023.03.10.	Nyíregyháza	4400 Nyíregyháza, Pazonyi út 36.	Tóth Rebeka	2023.02.17.	Pécs	7634 Pécs, Makay István út 5.	Papp István	2023.03.08.	Sopron	9400 Sopron, Ipari krt. 30.	Mészáros Margaréta, Papp István, Tóth Rebeka	2023.02.22.
Város	Cím	A helyszíni bejárást végezte	A helyszíni bejárás időpontja																																														
Budaörs	2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,	Mészáros Margaréta	2023.03.07.																																														
Debrecen Airport	4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,	Ethan Fien	2023.03.10.																																														
Debrecen Extra	4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.	Ethan Fien	2023.03.10.																																														
Eger	3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	Papp István	2023.03.09.																																														
Érd	2030 Érd, Budafoki út 2.	Mészáros Margaréta	2023.03.07.																																														
Kecskemét	6000 Kecskemét, Talfája köz 1.,	Papp István	2023.03.08.																																														
Miskolc Avas	3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A,	Ethan Fien	2023.03.10.																																														
Miskolc Extra	3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.	Ethan Fien	2023.03.10.																																														
Nyíregyháza	4400 Nyíregyháza, Pazonyi út 36.	Tóth Rebeka	2023.02.17.																																														
Pécs	7634 Pécs, Makay István út 5.	Papp István	2023.03.08.																																														
Sopron	9400 Sopron, Ipari krt. 30.	Mészáros Margaréta, Papp István, Tóth Rebeka	2023.02.22.																																														

	<p>Szeged 6724 Szeged Rókus krt. 42-64., Papp István 2023.03.08.</p> <p>Székesfehérvár Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország Mészáros Margaréta 2023.03.07.</p> <p>Váci út - Budapest 1138 Budapest, Gács utca 3. Mészáros Margaréta 2023.03.07.</p> <p>OC Galerie - Ostrava 722 00 Ostrava- Třebovice, Jakub Štěpán 2022.03.14. Sjízdna 5554/2</p> <p>RP Chrudim 537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11. Jakub Štěpán 2022.03.14.</p> <p>OC Silesia - Opava 746 01 Opava Těšínská 2914/44, Jakub Štěpán 2022.03.14.</p> <p>OC Fontána _Karlovy Vary 360 06 Karlovy Vary Chebská 370/81A, Dvory, Valova Lenka 2022.03.20.</p>
<b>Terület adatok</b>	<p>Az Ingatlan területét jelen Megbízás keretében Megbízott nem mérte fel. Munkája során az Ügyfél által szolgáltatott terület adatokat használta fel, ahogy arra jelen értékbecslési jelentés későbbi részeiben erre részletesen kitér. Ezen adatokat Megbízott pontosnak és teljesskörűnek feltételezte.</p> <p>Amennyiben a későbbiekben kiderül, hogy a valós területadatok ezen értékbecslés keretében használt adatokról eltérőek, Megbízott fenntarja magának a jogot, hogy értékbecslését felülvizsgálja.</p> <p>Azonban a Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása számú ajánlása alapján a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló rendeletének megfelelően az ingatlanméretét kötelező helyszíni próbamérésekkel ellenőrizni, amelyeket ennek megfelelően Megbízott elvégzett és azok során feltűnő aránytalanságot nem észlelt.</p>
<b>Környezet-védelmi kérdések</b>	<p>Megbízott ellenkező tartalmú információ hiányában az alábbi feltételezésekkel élt</p> <p>(a) nincsenek rendellenes talajviszonyok, sem régészeti maradványok, amely előnytelen hatással lehetnek az Ingatlan jelenlegi vagy jövőbeni használatára, fejlesztésére vagy értékére;</p> <p>(b) az Ingatlan rothadástól, élősködőktől, strukturális vagy rejtett hibáktól mentes;</p> <p>(c) az Ingatlan építésénél, azt követő átalakításainál vagy bővítésénél nem alkalmaztak jelenleg ismert káros hatású vagy veszélyes anyagokat vagy potenciálisan veszélyes technológiákat, nem kizárólagosan ideértve az előregyártott elemeket; valamint</p>

	<p>(d) a közműrendszerek és minden kapcsolódó vezérlőrendszer vagy szoftver működőképes és hibamentes.</p> <p>Megbízott munkája során figyelembe vette az Ingatlan korát és szemrevételezéssel látható műszaki állapotát. Az Ingatlan ismertetésénél leírt megjegyzéseknek nem célja a meg nem vizsgált részokről vélemény vagy javaslat alkotása, és azokat nem szabad az ilyen részek implicit bemutatásának vagy véleményezésének tekinteni.</p>
<b>Közművek és egyéb szolgáltatások</b>	<p>Megbízott a rendelkezésére bocsátott információ értelmében feltételezte, hogy az ingatlanon valamennyi közmű rendelkezésre áll és működőképes, ideértve a csatornázást, elektromosságot és telefonszolgáltatást. Megbízott a közművek és egyéb szolgáltatások tesztelését nem végezte el.</p>
<b>Műszaki állapot és felújítások</b>	<p>Megbízott nem végzett az épületre vonatkozó állapotfelmérést, bevizsgálást, független műszaki helyszíni szemléket, nem vizsgálta meg a faszervezetet, nem bontotta ki a szerkezet takart vagy nem elérhető részeit, nem rendelt meg ártalmas vagy veszélyes anyagok vagy építési technikák korábbi vagy aktuális alkalmazását megállapító vizsgálatokat az Ingatlan egyetlen részén sem. Ennél fogva nem tudja garantálni az Ingatlan műszaki hibamentességét.</p>
<b>Építési szabályozás</b>	<p>Az ingatlan építési szabályozási hátterére vonatkozóan Megbízott a területileg illetékes hatóságoktól szóbeli tájékoztatást kapott illetve a TAKARNET Földhivatali rendszert használta</p>
<b>Tulajdonjog, Használati jog és Bérbeadás</b>	<p>Amennyiben a jelentés nem írja másként, valamint ellenkező tartalmú információ hiányában Megbízott az alábbi feltételezésekkel élt:</p> <p>(a) az Ingatlan forgalomképes és piacképes, fizetési kötelezettséggel járó vagy gátló korlátozásoktól és feltételektől mentes;</p> <p>(b) minden épület vagy a városrendezési illetve építési szabályozást megelőzően vagy az építési engedélyekkel összhangban épült, és rendelkezik a fennállásához és rendeltetéséhez szükséges hatósági engedélyekkel.</p> <p>(c) az Ingatlanra városrendezési vagy útépitési tervek hátrányosan nem hatnak;</p> <p>(d) minden épület megfelel minden törvényi és helyi hatósági előírásnak, ideértve az épületre, tűzvédelemre, az egészségre és a munkavédelemre vonatkozó előírásokat is,</p> <p>(e) mindössze kisebb vagy jelentéktelen mértékű költségek fognak felmerülni, ha szükséges változtatásokat vagy módosításokat végezni annak érdekében, hogy minden ingatlan bérlője megfeleljen a fogyatékosok okozta hátrányos helyzet ellen alkotott jogszabályok vonatkozó rendelkezéseinek;</p> <p>(f) nincsenek olyan bérlői fejlesztések, beruházások, amelyek lényegesen befolyásolnák a felülvizsgálat vagy bérleti időszak meghosszabbítás esetén megállapítható becsült bérleti díjat.</p> <p>(g) a bérlők a bérleti szerződésben foglaltak szerint eleget fognak tenni kötelezettségeiknek;</p> <p>(h) a bérleti szerződésekben nincsenek az értékre hátrányosan ható, a használóra vonatkozó korlátozások vagy más korlátozó rendelkezések;</p> <p>(i) a jelenlegi becslés tárgyát képező érdekeltség továbbadásának engedélyét nem tagadja meg a bérbeadó; valamint</p>

	(j) ingatlan átruházási illetéket a vonatkozó jogszabály által előírt mértékben vette M megbízott figyelembe
--	---

## C Melléklet – Általános értékbecslési feltételezések

<p><b>Bevezetés</b></p>	<p>Az alábbiakban leírtak szerint különböző feltételezésekkel éltünk a birtoklást, bérbeadást, építési szabályozást, valamint az épületek és területek állapotát és felújítását illetően – ideértve a talaj- és talajvíz-szennyezést is.</p> <p>Amennyiben bebizonyosodik, hogy az értékbecslés alapját képező információk vagy feltételezések bármelyike helytelen, a becslési értékek is hibásak lehetnek, ezért azok felülvizsgálatára lehet szükség.</p>
<p><b>Tőkeértékek</b></p>	<p>Az értékbecslést a „Piaci Érték” alapján végeztük el, amelynek definíciója az RICS Red Book alapján a következő:</p> <p>Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”</p> <p>Nem vettünk figyelembe semmilyen kiadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értékbecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.</p> <p>Az értékbecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Megbízott értékbecslés eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korrigálta.</p> <p>Megbízott szintén nem vette figyelembe a Megbízó számára esetlegesen fennálló cégen belüli szerződéseket, megállapodásokat és azok hatásait valamint, a meglévő jelzálogok törzstartozását, illetve az arra vonatkozóan felgyülemlett kamattartozást sem. Megbízott szintén nem kalkulált állami vagy európai uniós tőkealapon elérhető támogatásokkal sem.</p>
<p><b>Adózás, költségek</b></p>	<p>Nem vettünk figyelembe semmilyen kiadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értékbecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.</p> <p>Megbízott értékbecslés eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korrigálta.</p> <p>Az ÁFA mértéke az értékbecslés időpontjában Magyarországon 27%, Csehországban 21%.</p>
<p><b>ÁFA</b></p>	<p>Minden a jelentésben szereplő tőkeérték és egyéb értékek ÁFA nélkül értendők.</p>
<p><b>Bruttó Éves Bérleti Díj Bevétel</b></p>	<p>A 2022.12.31.-re vonatkozó (Tesco 18 Rentroll Cube 2022.12.31 2023.01.17 letöltés.xlsx) bérleti táblázatban feltüntet euróban kifejezett bérleti díj alapján került megállapításra.</p>
<p><b>Nettó Éves Bérleti Díj Bevétel</b></p>	<p>A Bruttó Éves Bérleti Díj bevételből került megállapításra a az értékbecslés értéknapján figyelembe vett tulajdonos által nem tovább hárítható költségek levonásával, amit a TESCO_PF_2022_2025_Budget_OPEX_2023_01_23_eston_only_SK_BB.xlsx</p>

	<p>analitikában, a ÁRAM terv 2023, GÁZ terv 2023 és TÁVHŐ terv 2023 közműdíj becslések alapján illetve a ALL_TESCO_full_debt_20230130.xlsx a portfólióra vonatkozó 90 napon túli esedékes és lejárt bérleti díj követelés analitikája alapján becsültünk meg.</p>
<b>Becsült Bérleti Díj</b>	<p>Jelen értékbecslésben használt becsült bérleti díjak azon értéket tükrözik, melyeket Megbízott alapos megfontolás után az ingatlan fajlagos tőkeértékére tekintettel megfelelőnek tartott. Ezen becsült bérleti díjak más célokra nem feltétlenül alkalmasak és nem szükségszerűen egyeznek meg a Piaci Bérleti Díj fogalmával sem.</p>
<b>Piaci Bérleti Díj</b>	<p>Piaci Bérleti Díj definíció alatt rendszerint azt az összeget kell érteni, amely összegért egy üres ingatlan bére adható vagy amely összegért egy bérelt ingatlan újra bére adható lenne a meglévő bérleti szerződések megszűnéskor. A Piaci Bérleti Díj nem használható továbbá meglévő bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj felülvizsgálatoknál, mert ott az adott szerződésben meghatározott definíciók és feltételezések szerint kell eljárni.</p>
<b>Berendezések, felszerelések</b>	<p>Adott esetben (ahol releváns) Megbízott a kiskereskedelmi és bemutató termi üzlethelyiségek homlokzati, kirakati részét is az épület szerves részeként kezelte.</p> <p>Az olyan műszaki elemeket, mint például a lifteket, felvonókat, központi fűtést (fűtési rendszert) és más az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezést (ahol releváns) Megbízott szintén az épület szerves részének tekintette, és értékbecslése ezeket magában foglalja</p> <p>Jelen értékelésnél Megbízott nem vette figyelembe a gyártósorokat, gépeket és berendezéseket, valamint a bérlők működéséhez szükséges speciális műszaki berendezéseket és felszereléseket sem.</p> <p>Az értékbecslésben említett összes mennyiség, alapterület és kor-adat megközelítő pontosságúak.</p>
<b>Környezetszennyezés</b>	<p>Megbízott nem végzett környezetvédelmi állapotfelmérést, és nem ismeri olyan felmérésnek vagy környezetvédelmi vizsgálatnak, illetve talajfelmérésnek a tartalmát, amelyet az Ingatlanon végeztek, és amely szennyezésre vagy szennyezés lehetőségére utal.</p> <p>Az Ingatlan és annak környezetében lévő ingatlanok múltbeli vagy aktuális használatát illetően Megbízott nem végzett vizsgálatot azzal a céllal, hogy megállapítsa a szennyezettség fennállásának lehetőségét, ezért annak hiányát feltételezte.</p>
<b>Tulajdonjog, Használati jog és Bérleti jog</b>	<p>Az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni/használati valamint a bérbeadás részletei megfelelnek a Megbízott részére átadott információknak. Megbízott általánosan nem ellenőrizte az összes okiratot, bérleti szerződést és az ezekkel kapcsolatos dokumentumokat. A jelentésben a tulajdoni adatokkal, a bérleti szerződésekkel kapcsolatos információ a vonatkozó dokumentumok Megbízott véleményét tükrözi. Megbízott felhívja azonban Megbízó figyelmét, hogy a tulajdoni helyzetre vonatkozó dokumentumok értelmezése (ideértve a vonatkozó okiratokat, bérleti szerződéseket és tervezési hozzájárulásokat) Megbízó jogi tanácsadójának a felelőssége.</p>



	<p>Megbízott továbbá nem végezte el az esetleges bérlő pénzügyi helyzetére, szerződés teljesítőképességére vonatkozó vizsgálatot. Jelentése ugyanakkor a az ingatlanbefektetőknek a bérlők pénzügyi helyzetéről feltételezhető véleményén alapuló általános ismereteinket tükrözi</p>
<p><b>Jogi, adózási, szabályozási követelmények</b></p>	<p>Kifejezett utasítás hiányában nem szerezzük be az érintett önkormányzattól információkat a településrendezési és útépitési tervekről. Feltételezzük, hogy az Ingatlanokat nem befolyásolják hátrányosan településrendezési vagy útépitési javaslatok.</p> <p>Értékeléseink azon a feltevésen alapszanak, hogy az értékelt ingatlanok és annak valamennyi helyisége teljes mértékben megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (ideértve korlátozás nélkül az építésügyi és tűzvédelmi előírásokat)</p> <p>Feltételezzük azt is, hogy az ingatlan használatához és az ott végzett tevékenységhez szükséges valamennyi hozzájárulást, engedélyt és felhatalmazást megszerezték, és ezek továbbra is érvényesek lesznek, nincsenek visszterhes feltételek.</p> <p>Feltételezzük, hogy az ingatlanok rendelkeznek az épület energetikai jellemzőit tanúsító, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján elkészített, hatályban lévő megfelelő energetikai tanúsítvánnyal.</p> <p>Külön utasítást hiányában, jogi dokumentációkat nem áll módunkban áttekinteni. Amennyiben jogi dokumentációt bocsátanak rendelkezésünkre, az abban foglaltakat munkánk során figyelembe vesszük, de javasolt, hogy értelmezésünkre jogi tanácsadók előzetes megerősítését követően hagyatkozzanak.</p> <p>Eltérő tájékoztatás hiányában feltételezzük, hogy az ingatlan vonatkozásában nem állnak fenn jogsértések illetve nem fenyegetnek peres eljárások.</p> <p>Feltételezzük továbbá, hogy minden dokumentáció megfelelően elő van készítve, és amennyiben erről nem értesítették bennünket eltérően, nincsenek olyan szokatlan vagy visszterhes korlátozások, szolgalmi jogok, szerződések vagy egyéb kiadások, amelyek az adott tulajdon értékét hátrányosan érintenék.</p> <p>Bérelt ingatlanok vonatkozásában feltételezzük, hogy a tulajdonos minden hozzájárulást megad, ami a megbízás teljesítéséhez szükséges.</p> <p>Ellenkező értelmű értesítés hiányában feltételezzük, hogy minden ingatlan jó és fogalomképes jogcímmel rendelkezik, továbbá vonatkozásában folyamatban lévő peres eljárás nincs.</p> <p>A bérleti szerződésekben nincsenek olyan, a használatra vonatkozó korlátozások vagy egyéb korlátozó megállapodások, amelyek hátrányosan befolyásolnák az értéket.</p> <p>Kifejezett kérés hiányában nem vizsgáljuk részletesen a bérlők bérleti szerződésre vonatkozó teljesítési képességét, azonban támaszkodunk a piaci megítélésük alapján alkotott álláspontunkra. A szerződésteljesítési képességre vonatkozó valamennyi megjegyzést ennek fényében kell értelmezni. Egyéb információ hiányában továbbá azt feltételezzük, hogy a bérlő képes eleget tenni a bérleti szerződésben foglalt pénzügyi</p>

	kötelezettségeinek, nincs bérleti díj hátraléka vagy egyéb teljesítetlen kifizetése vagy fel nem tárt szerződösszegése.
--	---

# Összefoglaló Értékbecslési jelentés

mely 18 hipermarket áruházat, a hozzájuk tartozó parkolóhelyeket  
és telekingatlanokat foglal magában  
14 Magyarország és 4 Csehország területén

A jelentés tőzsdei bevezetés céljából készült

Értékbecslés dátuma: 2023.06.30.

CBRE Kft.  
Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
H-1055 Budapest  
Magyarország

Az Értékbecslést készítette:

CBRE Kft.

1055 Budapest

Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Értékbecslés dátuma: 2023.06.30.

Értékelt ingatlan: TESCO HIPERMARKET PORTFÓLIÓ

(„TESCO PORTFÓLIÓ”)

mely 18 hipermarket áruházat, a hozzájuk tartozó parkolóhelyeket  
és telekingatlanokat foglal magában

14 Magyarország és 4 Csehország területén

A Shopper Park Plus Zrt., az Allen & Overy Kádár Ügyvédi Iroda, az  
OTP Bank Nyrt., a Concorde MB Partners Kft. és a Concorde  
Értékpapír Zrt. nevében

# Tartalomjegyzék

## 1. Rész - Értékbecslési jelentés

Bevezetés

A Tesco Portfólió részletezése

## 2. Rész- Mellékletek

A Melléklet - A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása

B Melléklet - Az értékbecsléshez felhasznált információ forrása és a megbízás részletei

C Melléklet – Általános értékbecslési feltételezések

## AZ ÉRTÉKBECSLÉSI JELENTÉST A CBRE KFT. KÉSZÍTETTE

### BEVEZETÉS

<b>Az értébecslési jelentés dátuma</b>	2023.09.27.
<b>Az értébecslés fordulónapja</b>	2023.06.30.
<b>Címzett</b>	Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Magyarország (a továbbiakban „ <b>Shopper Park</b> ” vagy „ <b>Társaság</b> ”) és Allen & Overy Kádár Ügyvédi Iroda 1123 Budapest Alkotás u. 55-61. és OTP Bank Nyrt. 1051 Budapest Nádor u. 16. és Concorde MB Partners Kft. 1051 Budapest, József Attila u. 1. és Concorde Értékpapír Zrt. 1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em. (a továbbiakban “ <b>Felhasználók</b> ”)

## AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

<p><b>Az Ingatlan</b></p>	<p>A TESCO PORTFÓLIÓ-t (a továbbiakban „Ingatlan”) alkotó ingatlanokat a Piaci Értékeket összefoglaló táblázatban soroljuk fel.</p>
<p><b>A Megbízás</b></p>	<p>Feladatunk az Ingatlan tiszta tulajdonjogának az Értékelés Napjára vonatkoztatott Piaci Értékének meghatározása.</p> <p>A CBRE Kft. feladatát a Shopper Park által adott megbízás alapján végezte, 2023.02.14-én és a 2023.07.07-én és 2023.07.20-án és 2023.09.04-én kelt megbízási szerződéssel összhangban. Jelen értébecslés <b>a tőzsdei bevezetés céljából</b> készült.</p> <p>Az Ingatlan 14 magyarországi és 4 csehországi helyszínen elhelyezkedő Tesco hipermarket áruház, a hozzátartozó kiskereskedelmi üzletsorral és parkolóhelyekkel, mely a Földhivatalban összesen 37 helyrajzi számon nyilvántartott, teljes bérbeadható területe ~ 324 487 m<sup>2</sup>, a hozzá tartozó földterület pedig 160 hektárt tesz ki. Az értébecslési jelentés nyelve magyar.</p> <p>Az Ingatlant tiszta tulajdoni formában értékeltük. A Piaci Érték megállapításakor az ingatlant terhelő jelzálogjog és egyéb terhek nem kerültek figyelembevételre.</p>
<p><b>Az Értébecslő státusza</b></p>	<p>Megbízó megbízza Megbízottat, hogy a Megbízást, mint “Külső Értébecslő” teljesítse. A “Külső Értébecslő” definíciója a Megbízás időpontjában érvényes RICS Értébecslési Globális Sztenderdekben foglaltaknak megfelelően értendő. (“External Valuer”).</p> <p>Megbízott felhívja Megbízó figyelmét arra a tényre, hogy az értékelési szakvéleményt az RICS vizsgálat alá vonhatja abból a célból, hogy az általa előírt és a tagok számára kötelező érvényű elveit és rendelkezéseit, valamint a szakmai magatartási előírásokat nyomon kövesse és azoknak az értékelési szabványok szerinti megfeleléségét megvizsgálja.</p>
<p><b>Az Értébecslés célja és alapja</b></p>	<p>Megbízásunk értelmében az értébecslési szakvélemény és a hozzátartozó mellékletek elkészítése (a továbbiakban együttesen „Szakvélemény”) a Shopper Park társasági részvényeinek első nyilvános kibocsátásával és a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetésével kapcsolatban megjelenő Befektetői Tájékoztatóban (a későbbiekben “Tájékoztató”) való megjelenéshez szükséges.</p> <p>Az értébecslésre vonatkozó megbízásunkra és a Shopper Parkkal való kapcsolatunkra vonatkozóan, összhangban a RICS Értébecslési Globális Sztenderdekkel az alábbi információkat hozzuk nyilvánosságra.</p> <p>Az értébecslés fordulónapja: 2023.06.30. – a 2023.06.30-i Bérlei Táblázat alapján (rentroll_20230630_deliverables_v20230822.xlsx)</p> <p>Az értébecslésünkben a „Piaci Érték”-et határoztuk meg, amelynek definíciója az RICS Red Book alapján a következő:</p> <p><i>„Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”</i></p> <p>Nem vettünk figyelembe semmilyen bérbeadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értébecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.</p> <p>Az értébecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Megbízott értébecslés</p>

	<p>eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korrigálta.</p> <p>Megbízott szintén nem vette figyelembe a Megbízó számára esetlegesen fennálló cégen belüli szerződéseket, megállapodásokat és azok hatásait valamint, a meglévő jelzálogok törzstartozását, illetve az arra vonatkozóan felgyülemlett kamattartozást sem. Megbízott szintén nem kalkulált állami vagy európai uniós tőkealapon elérhető támogatásokkal sem.</p> <p>Minden a jelentésben szereplő tőkeérték és egyéb értékek ÁFA nélkül értendők. Az ÁFA mértéke az értékbecslés időpontjában Magyarországon 27%, Csehországban 21%</p> <p>Az Ingatlant per-, teher- és követelésmentes állapotban értékeltük.</p> <p>Az értékbecslés során használt deviza: EUR.</p> <p>Ahol az átváltás szükséges volt, a következő árfolyamokkal kalkuláltunk, melyek az MNB valamint a Cseh Nemzeti Bank 2023.06.30. napján érvényes deviza árfolyamai:</p> <table border="1" data-bbox="485 808 1442 1003"> <thead> <tr> <th></th> <th>Árfolyam</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EUR/HUF</td> <td>371.13</td> </tr> <tr> <td>EUR/CZK</td> <td>23,730</td> </tr> </tbody> </table>		Árfolyam	EUR/HUF	371.13	EUR/CZK	23,730														
	Árfolyam																				
EUR/HUF	371.13																				
EUR/CZK	23,730																				
<p><b>Piaci Érték</b></p>	<p><b>Az Ingatlan Piaci Értéke:</b></p> <p><b>€284 195 000 (Kettőszáznyolcvannégymillió-egyszázkilencvenötezer euró) ÁFA NÉLKÜL</b></p> <p>A Piaci Értékről alkotott véleményünk az Értékelési Feltételezések, valamint a közelmúltbeli, egymástól független felek között szokásos feltételek mellett lezajlott, hasonló piaci tranzakciókon alapul.</p> <p>Az értékek részletezve az alábbiak szerint alakulnak:</p> <table border="1" data-bbox="485 1339 1442 2029"> <thead> <tr> <th>Ingatlan</th> <th>Piaci Érték (€)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.</td> <td>41 890 000</td> </tr> <tr> <td>4030 Debrecen, Mikepércsi út 73/A.</td> <td>4 300 000</td> </tr> <tr> <td>4031 Debrecen, Kishegyesi út 1-13.</td> <td>25 300 000</td> </tr> <tr> <td>3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.</td> <td>14 070 000</td> </tr> <tr> <td>2030 Érd, Budafoki út 2.</td> <td>14 810 000</td> </tr> <tr> <td>6000 Kecskemét Talfája köz 1.</td> <td>10 030 000</td> </tr> <tr> <td>3508 Miskolc, Mésztelep utca 1/A.</td> <td>5 460 000</td> </tr> <tr> <td>3527 Miskolc, Szentpéteri kapu utca 103.</td> <td>12 130 000</td> </tr> <tr> <td>4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.</td> <td>13 000 000</td> </tr> </tbody> </table>	Ingatlan	Piaci Érték (€)	2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.	41 890 000	4030 Debrecen, Mikepércsi út 73/A.	4 300 000	4031 Debrecen, Kishegyesi út 1-13.	25 300 000	3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	14 070 000	2030 Érd, Budafoki út 2.	14 810 000	6000 Kecskemét Talfája köz 1.	10 030 000	3508 Miskolc, Mésztelep utca 1/A.	5 460 000	3527 Miskolc, Szentpéteri kapu utca 103.	12 130 000	4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.	13 000 000
Ingatlan	Piaci Érték (€)																				
2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.	41 890 000																				
4030 Debrecen, Mikepércsi út 73/A.	4 300 000																				
4031 Debrecen, Kishegyesi út 1-13.	25 300 000																				
3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	14 070 000																				
2030 Érd, Budafoki út 2.	14 810 000																				
6000 Kecskemét Talfája köz 1.	10 030 000																				
3508 Miskolc, Mésztelep utca 1/A.	5 460 000																				
3527 Miskolc, Szentpéteri kapu utca 103.	12 130 000																				
4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.	13 000 000																				



7634 Pécs, Makay István út 5.	12 400 000
9400 Sopron Ipari krt. 30.	13 630 000
6724 Szeged, Rókus krt. 42-64.	16 500 000
8000 Székesfehérvár Aszalvölgyi utca 1.	12 240 000
1138 Budapest, Gács utca 3.	19 160 000
722 00 Ostrava-Třebovice, Sjízdna 5554/2	24 450 000
537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11	8 440 000
Chrudim – fejleszthető földterület	325 000
746 01 Opava, Těšínská 2914/44	12 840 000
360 06 Karlovy Vary, Chebská 370/81A, Dvory	23 220 000
<b>Összesen:</b>	<b>284 195 000</b>

## Piaci Bizonytalanságok

### Megnövekedett piaci volatilitás

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra, hogy a globális inflációs nyomás, a magasabb kamatlábak, az ukrajnai geo-politikai helyzet és a COVID-19 járvány hatásainak kombinációjaként rövid-közép távon megnövekedett az ingatlanpiacok ingadozásának esélye.

Múltbéli tapasztalatok tanúsága szerint a fogyasztói és befektetői viselkedés gyorsan változhat az ilyen magasabb volatilitású helyzetekben.

Kérjük, vegye figyelembe, hogy a Szakvéleményben levont következtetések kizárólag annak fordulónapján érvényesek.

Fentiek okán javasoljuk a Szakvélemény folyamatos aktualizálását, ahogy mi is figyelemmel kísérjük az ingatlanpiaci szereplőknek a változó körülményekre adott reakcióit.

### A gazdasági és geo-politikai események hatására kialakult piaci bizonytalanság

Szeretnénk felhívni a figyelmet arra az ukrajnai események hatására kialakult bizonytalanságra, melyet a magyar és nemzetközi gazdaságban és pénzügyi piacokon jelenleg tapasztalunk, mely érintheti a magyarországi és külföldi ingatlanpiacokat egyaránt.

Fentiektől függetlenül a Szakvélemény időpontjában elmondható, hogy az ingatlanpiacok működnek és megfelelő összehasonlító és egyéb releváns adatot szolgáltatnak az Ingatlanról alkotott véleményünk kialakításához.

Ennek megfelelően - a félreértések elkerülése érdekében - megjegyezzük, hogy értébecslésünket nem az RICS Globális Standardjaiban a VPS3 és VPGA 10-ben megfogalmazott „jelentős értékelési bizonytalanság”-al adjuk ki.

Felhívjuk a figyelmet, hogy fenti magyarázat csupán annak érdekében született, hogy munkánkat a teljes transzparencia jegyében végezzük, és nagyobb beelátást engedjünk a Piaci Értékről kialakított véleményünket befolyásoló mögöttes ingatlanpiaci folyamatokba.

A gazdasági/pénzügyi/ geo-politikai körülmények hatására az ingatlanpiaci körülmények gyorsan változhatnak, ezért hangsúlyozzuk a Szakvélemény fordulónapjának fontosságát, és javasoljuk annak rendszeres időközönkénti felülvizsgálatát.

### Bérleti díjak – a gazdasági és geo-politikai bizonytalanság lehetséges következményei

Az általunk készített Szakvélemény azon bérleti díjakat tükrözi, melyek annak fordulónapján érvényben voltak – amint ezt a Szakvéleményben is kifejtettük –, és melyeket Önök teljeskörűnek és pontosnak ismertek el. A Szakvélemény továbbá tartalmazza azokat a cash-flow-t érintő, előre jelzett tételeket, melyekről Önök tájékoztatást adtak nekünk. A jelen helyzetben

	<p>Magyarországon és külföldön is tapasztalható gazdasági és geopolitikai bizonytalanság miatt lehetséges, hogy jelentős bérleti díj késedelmek, és/vagy fizetéseképtelenség fordul elő, mely bérleti díj kieséshez vezethet. Ha ez megtörténik, az negatív hatással lesz az Ingatlan értékére.</p> <p><b>Szankciók</b></p> <p>A félreértések elkerülése végett, megerősítjük, hogy míg Önöktől vagy tanácsadóiktól ellenkező információt nem kapunk, feltételezzük, hogy a jelen Szakvéleményben szereplő egyik eszköz sincs bérbe adva olyan magánszemélyek vagy társaságok számára, melyek a Speciális Személyek Listáján, vagy Szankcionált (Blokolt) Személyek Listáján szerepelnek, vagy melyeket az Eszközbefagyasztási Listára helyeztek. Abban az esetben, ha ez a feltevés tévesnek bizonyul, fenntarjuk a jogot Szakvéleményünk ennek megfelelő módosítására.</p>
<p><b>Ingatlan portfólió</b></p>	<p>A Portfóliót alkotó egyes ingatlanokat egyedileg értékeltük és a portfólióra való tekintettel nem alkalmaztunk semmilyen diszkontot vagy prémiumot, mely egyébként az ingatlanpiacon a Szakvélemény fordulónapján elérhető lenne, ha a Portfólió része vagy egésze egyidejűleg kerülne értékesítésre.</p>
<p><b>Indirekt Befektetési Struktúrák</b></p>	<p>Tekintettel arra, hogy az Ingatlan tulajdonlása indirekt befektetési struktúrában történik, a Megbízott által végzendő értékbecslés az egész Ingatlan értékére vonatkozik - az ügyvezetés feletti teljes kontrollt feltételezve - nem pedig az indirekt befektetési struktúrában fennálló részesedés értékére.</p> <p>Az Ingatlan Piaci Értékéről alkotott véleményünk nem feltétlenül egyezik meg az Ingatlan tulajdonló Társaságban való részesedés Piaci Értékével.</p>
<p><b>Az Értékbecslési Szakvélemény tartalma</b></p>	<p>Az Összefoglaló következő tagolásban mutatja be az Ingatlant:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rész – Értékbecslési Jelentés <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bevezetés</li> <li>• A Tesco Portfólió részletezése</li> </ul> </li> <li>2. Rész - Mellékletek <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Melléklet A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása</li> <li>• B Melléklet Az értékbecsléshez felhasznált információ forrása és a megbízás részletei</li> <li>• C Melléklet Általános értékbecslési feltételezések.</li> </ul> </li> </ol> <p>Az Összefoglaló Riport – a mellékleteket is beleértve - összesen 47 oldalból áll</p>

## **Az Ingatlanból származó bevétel kockázatai**

Az Ingatlanból származó bevételek az Ingatlan területeire kötött bérleti szerződésekben foglalt bérleti díjakon keresztül realizálódnak. Az Ingatlan legnagyobb bérlője a TESCO-Global Zrt. (a továbbiakban: „Tesco”), Tekintettel arra, hogy az Ingatlan éves összes bérleti díj bevételének közel húsz százaléka (19.9%-a) a Tesco-tól származik az Ingatlan bevételeivel kapcsolatos egyik legnagyobb kockázatnak a Tesco, mint kiskereskedelmi lánc sikerességét gondoljuk. A Tesco saját bérleti díjára vonatkozó fizetőképességén túl, az Ingatlan más bérlőjének jelenléte is erősen összefügg a Tesco-val, különösen, hogy erre a bérleti szerződés kikötéseket tartalmaz.

Az általános bérbeadottság tartós – 6 hónapot meghaladó 85%-ra, illetve 65%-ra való csökkenése esetén, a fizetett bérleti díjat a Tesco 33%, illetve 50%-os mértékben csökkentheti a helyzet fennállása miatt, valamint 65%-os bérbeadottságnál egy hónapos felmondási idővel a bérleti jogviszonyát meg is szüntetheti. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérleti megállapodás szerint a Tesco a visszaadható területek nélkül is kicsivel 50%-al nagyobb bérleti területtel rendelkezik tartósan – fenti feltételek beállása a többi bérlő szinte teljes kivonulását jelentené.

Ugyanakkor a bevételek értékmegőrzésének egyik fontos eleme, hogy a bérleti szerződésben foglalt bérleti díjakat a mindenkori fogyasztói árindexnek megfelelően korrigálják. Az árindex maximumát meghatározó bérleti szerződés az Ingatlanból származó bevételek reálértékének csökkenésével járhat, az árindex-sapka maximumát meghaladó fogyasztói-ár növekedés esetén.

Az Ingatlan legnagyobb bérlője, a Tesco által fizetett éves bérleti díjat minden év január 1-jén indexálják. Az indexálás mértéke nem haladhatja meg összesen a 2,5%-ot az adott évre vonatkozóan. Az alkalmazandó index az Eurostat által publikált HICP index. A bérleti díj mértéke ugyanakkor nem csökkenhet. Továbbá az előző évek hátraléka beépíthető a bérleti díjba, amennyiben az így hozzáadott többlet nem éri el a 2,5%-os éves emelkedést.

## **A megnövekedett működési költségekkel kapcsolatos kockázatok**

Az ingatlanüzemeltetési költségekre vonatkozó ingatlanpiaci gyakorlat szerint a bérlők a bérleti szerződéseikben rögzített bérleti díjakon felül a bérbeadónak megtérítik az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő költségeknek a bérelt területtel arányos részét. Ezen költségek többnyire magukban foglalják az ingatlanadó, a biztosítás, a mindennapi üzemeltetés és ingatlankarbantartás, marketing költségeit. Az intézményi befektetők által elvárt gyakorlat szerint a bérleti díj ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos része külön, úgynevezett „open book” elszámolás alá tartozik, melynek keretében az év folyamán a bérlő üzemeltetési költség-előleget fizet és a tárgyév

lezárását követően a bérbeadóval az ebből származó esetleges túlfizetést vagy bérletidő elmaradást egymással elszámolják. Ugyan az üzemeltetési költségek között a leginkább volatilis közüzemi díjak egyedi mérés alapján sok esetben külön elszámolhatóak, az elmúlt időszakban jelentősen megnövekedett energiaárak miatt megnőtt a jelentősége az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek fenti gyakorlati szerinti bérlő felé történő átháríthatóságának.

Ugyanakkor bérlői oldalról egyre több az üzemeltetéssel kapcsolatos költségek felső határának egy bizonyos összegben történő maximalizálására való törekvés, vagy a bérleti díjat és üzemeltetési költségeket is magában foglaló egyszerűsített bérleti díj („all-inclusive rent”) bevezetése, amelyek a közüzemi költségeket is magukban foglalják.

A jelenlegi gazdasági helyzetben, főként a megnövekedett energiaárak miatt, mind a maximalizált („capped”) üzemeltetési költség, mind pedig az „all-inclusive rent” jelentős kockázatokat rejt magában az Ingatlanból származó nettó éves bevételre gyakorolt negatív hatásuk miatt.

Az Ingatlan legnagyobb bérlője, a Tesco által fizetett éves közüzemi szolgáltatásokért fizetett díjat („Service Charge”) Bérbeadó minden év január 1-jén az Eurostat indexnek megfelelően indexálhat, azzal, hogy az éves indexálás mértéke nem haladhatja meg a 3%-ot az 5. indexálástól.

A 3% feletti indexálás mértéke átvihető a következő évekre gördülő elszámolással- és amennyiben az adott évben alkalmazandó indexálás mértéke nem érné el a 3%-ot, úgy az addig felhalmozott emelkedés a 3%-os mértékig az adott évre elszámolható. Az első, második, harmadik és negyedik indexálás mértékére a fenti gördülő elszámolás hasonlóan érvényes, azzal, hogy ott az alkalmazandó maximális indexálás mértéke 5%.

### **A tetőbérletből származó bevételekkel kapcsolatos kockázatok**

Értékbecslésünkben figyelembe vettük a Shopper Park és a Ratio Energiaszolgáltató Zrt. (továbbiakban „Ratio”) közötti – a magyarországi 14 áruház tetőfelületeire vonatkozó – bérleti szerződést is, amely a felek között 2022 decemberében létrejött szóbeli megegyezés alapján végül 2023. március 3-án került aláírásra és 2023. január 1-től lépett visszamenőlegesen hatályba. A megállapodás ezen 14 áruház tetőfelületeinek 15 évre történő bérbeadására vonatkozik napelemek elhelyezése céljából. Az éves összesített bérleti díj bevétel ebből a szerződésből €999,996 + áfa (azaz kilencszázkilencvenkilencezer-kilencszázkilencvenhat euró plusz áfa), melyet Ratio 2023. január 1-től köteles fizetni. Továbbá, a szerződés értelmében Ratio legkésőbb 2023. október 31-ig köteles a napelemparkokat beüzemelni. Amennyiben ez nem sikerül a bérleti szerződés minden további jogcselekmény nélkül megszűnik és Ratio még további 2 hónapos meghússulási kötbér fizetésére kötelezett.

	<p>Fentiekre tekintettel a 2023. június 30. fordulónapra vonatkozó értékbecslésünkben ezen bérleti szerződést 1 éves időszakokkal vettük figyelembe. Ugyanakkor mivel a tetőfelületek bérbeadása valós piaci lehetőséget rejt magában – feltételeztük, hogy még ezen szerződés meghiúsulása esetén is a Shopper Park érdekében áll alternatív szolgáltatók keresése. Mindezt úgy vettük figyelembe, hogy a feltételezett 1 éves szerződés lejártát követően 18 hónapos bérleti díj mentes időszakot, majd a Ratio által fizetett bérleti díj 90%-nak megfelelő Becsült Piaci Bérleti díjon egy új Bérllővel egy 10 éves bérleti szerződést valószínűsítettünk. Amennyiben ez nem valósul meg, az az Ingatlan jelen Értékbecslésben Becsült Piaci értékét csökkenteni fogja.</p>
<p><b>Értékbecslési Módszertan</b></p>	<p>Az ingatlanporfólió minden eleme jövedelemtermelő ingatlan melyek értékelését hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásával végeztük el, amit az MNB 18/2022. (XII.1) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak 88. pontja alapján jó gyakorlatnak tart. Tekintettel az ingatlanok használatának módjára, valamint az fent megjelölt MNB ajánlásra a hozamszámításon alapuló módszer került kiválasztásra az ingatlanok értékeléséhez. Továbbá tekintettel az elmúlt évek alacsony tranzakciószámára, ellenőrző módszerként a piaci összehasonlításra alapuló módszer helyett a költség alapú módszert alkalmaztuk.</p> <p>Az ingatlan értékelése során számos az Ingatlan értékére hatással lévő tényezővel kapcsolatban tettünk különböző feltételezéseket – ideértve, de nem kizárólagosan a becsült Piaci Bérleti díjakra, a várható jövőbeni bevételekre és az ingatlanpiacon a befektetők által elvárt hozamokra és megtérülésekre vonatkozóan.</p> <p>Ezen feltételezéseket a jövő tényleges alakulása később megcáfolhatja és amennyiben ez a helyzet áll elő, az az értékbecslés helytállóságára is hatással lesz.</p> <p>Az Ingatlan Piaci Értékének meghatározása során Piaci Bérleti díjakra vonatkozó becslésünket az Ingatlanban történt közelmúltbéli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből vezettük le.</p> <p>A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelmet tőkésítettük az ingatlanpiacon a Szakvélemény fordulónapján elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal, a kapott eredményt pedig összevetettük az ingatlanpiacon hasonló ingatlanok esetében megfigyelt fajlagos területre vetített árral.</p> <p>Értékbecslésünket az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal végeztük el. Kiegészítő módszerként pedig az Avultatott Újraelállítási Költség módszerét alkalmaztuk. Mindkét módszer rövid leírását az alábbiakban közöljük:</p> <p><b>„Hardcore and Top Slice” módszer</b></p> <p>Az angolszász szakirodalomban „Hardcore and Top Slice Method” – ként hivatkozott értékbecslési módszer a jövedelem</p>

tőkésítési módszerek egyik variációja. A módszertan az ingatlanból származó éves bevételeket két vagy több csoportra osztja a hozzájuk kapcsolódó feltételezett kockázatok alapján. Így tipikusan megkülönbözteti a jövedelem hosszútávon fenntartható, a piaci bérleti díjakkal összhangban álló részét („hardcore”) és az afölötti, hosszútávon valószínűleg nem fenntartható részét („top slice” vagy „froth”).

A „hardcore” jövedelemrész a módszertan során egy valamennyi az ingatlanl kapcsolatotban felmerülő kockázatot megjelenítő hozammal („all-risk-yield”) tőkésítjük, míg az ezen felüli jövedelemrészeket a futamidejük végéig egy az előzőnél magasabb kockázatot tükröző hozammal.

A bérleti díjak esetleges növekedése és az inflációs kockázat is implicit módon kerülnek – a fentebb említett „all-risk-yield” alkalmazásával figyelembe vételre.

A bruttó tőkeérték ily módon a „hardcore” és a „top slice” tőkésített jövedelmek összege.

A tranzakciós költségek és az adott ingatlan esetében esetlegesen felmerülő beruházási költségek levonása után kapjuk a nettó tőkeértéket, mely egyben az Ingatlan Piaci Értéke is.

A Piaci Érték és az ehhez tartozó főbb mutató számok, mint pl. a Nettó Kezdeti Hozam („NIY”) az ingatlanpiacon lejzajlott más tranzakciókkal összevethetőek és ezáltal ellenőrizhető helytállóságuk.

### **Avultatott újraelőállítási költség módszere (Költség alapú megközelítés módszere)**

A költség alapú érték megközelítés lényege, a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet előírásai alapján – amely kötelezően csak a finanszírozási célból készülő értékeléseknél alkalmazandó -, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
- A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

## Telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

Az ingatlan földterület értékeinek megállapítása során a közelmúltban hasonló ingatlanokra vonatkozó tranzakciókat vagy - ennek hiányában - a jelenleg megvételre kínált ingatlanok között azonosítottunk az összehasonlításhoz megfelelőeket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>, szobaszám stb.) szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok övezeti besorolása, beépíthetősége azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Az értékelés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok tulajdonságait igyekeztünk a lehetőségeinkhez mérten alaposan megismerni, és ezeket az értékelt ingatlanhoz hozzámérni.

Az elemzett összehasonlító adatokból határoztuk meg az alapértéket. Ez az alapérték egy négyzetméterre vetített fajlagos érték.

Az értékelt ingatlan értékének meghatározása ezt követően értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Ezeket az értékmódosító tényezőket páronként az értékelt ingatlanhoz viszonyítva és százalékos formában alkalmaztuk.

## Költségbecslési módszer alapja és kizárások

Az építési költség adatokat a 2022-es építési költségbecslési segédlet (ÉKS) felhasználásával, valamint a Projektmenedzsment csapatunkkal való konzultációból kapott információkra alapozva becsültük.

A költségek becslésekor az alábbiakat **nem** vettük figyelembe:

- Az építőanyag- és munkaeróárak jövőbeni inflációja.
- Tervezési díjak
- Bármilyen, az eredeti tervekre vonatkozó, a jelenlegi vagy jövőbeni tűzvédelmi, egészségügyi és biztonsági



	<p>előírásoknak való, valamint a tervezési jóváhagyási követelményeknek való megfelelés érdekében történő átdolgozás költsége.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Építési szerelés biztosítás és finanszírozási költségek</li> <li>• Bármilyen külső munka, beleértve a közműveket kiépítését és a tereprendezést</li> <li>• Berendezési tárgyak, számítástechnikai berendezések és kábel- vagy vezetékelosztás, telefon- és fax-telex-szerelések, valamint felügyeleti berendezések és felszerelések.</li> <li>• Az ingatlan határain túli munkálatok költségei</li> <li>• Rendellenes talajviszonyok miatti költségek</li> <li>• Szennyeződések, azbeszt és veszélyes anyagok eltávolítása</li> <li>• Harmadik felek követeléseivel kapcsolatos díjak vagy az építési vállalkozó(k) veszteség- és kiterjedési követeléseivel kapcsolatos díjak</li> <li>• Céltartalékok és Előzetes költségek</li> <li>• Általános forgalmi adót nem vettünk figyelembe</li> </ul> <p>A becsült fajlagos költségek szemrevételezéssel kerültek meghatározásra, és csak tájékoztató jellegűek. Nem alapulnak semmilyen részletes mérésen vagy specifikáción.</p> <p>Az elsődleges módszerként alkalmazott „Hardcore and Top Slice” módszer esetében alkalmazott – az értékbecslés egyes részleteire vonatkozó megfontolásaink az alábbiak voltak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Átlagos szerződött bérleti díjak és becsült Piaci Bérleti díjak</li> <li>• Bérleti díjakkal kapcsolatos további megjegyzések – Nettó bevétel</li> <li>• Bérleti szerződések lejáratá, újra bérbeadás</li> <li>• Üres területek</li> <li>• Beruházási költségek (CAPEX)</li> <li>• Hozamráták meghatározása</li> <li>• Tranzakciós költségek</li> </ul>
<p><b>Értékelési szabványok betartása és jogszabályi megfelelés</b></p>	<p>Az értékbecslés a RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Értékbecslési Szabványok („Red Book”) 2022. évi kiadásának megfelelően készült és egyben összhangban a Nemzetközi Értékbecslési Szabványokkal (International Valuation Standards</p>

	<p>or „IVS”), továbbá az Európai Parlament és Tanács (EU) 2017/1129 rendeletével.</p> <p>Figyelembe vettük továbbá a Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlását a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről, illetve a 2011. évi CII. törvénynek a szabályozott ingatlan-befektetési társaságokról előírásait.</p> <p>Kijelentjük, hogy elegendő helyi és országos szintű ismerettel rendelkezünk az érintett ingatlanpiacot illetően, és minden képességünk és tudásunk megvan a teljes értébecslés elkészítéséhez.</p> <p>Amennyiben a Red Book által támasztott szakmai követelményeket a CBRE-nél alkalmazott több értébecslő közreműködésével értük el – ezen értébecslők pontos megnevezését az értébecsléshez tartozó háttér dokumentációban felsoroltuk annak feltüntetésével, hogy valamennyi felsorolt értébecslő megfelel a Red Book-ban támasztott szakmai követelményeknek.</p> <p>Szakvéleményünk egy szakmai véleményt tükröz és nem szolgálhat semmilyen garanciális, jóállási vagy biztosítéki célt az Ingatlan bármely értékével kapcsolatban. Más értébecslők az Ingatlan értékére vonatkozóan más szakmai véleményre juthatnak. Jelen Szakvélemény kizárólag annak Felhasználója számára készült abból célból, hogy az Értébecslő független szakmai véleményét a Szakvélemény tárgyát képező Ingatlan értékéről az értébecslési fordulónapjára vonatkoztatva ismertesse.</p> <p>A értékelésünk az értékelés időpontjában érvényes bérleti díj bevétel alapján készült, amint ezt a Szakvéleményben kifejtjük. Ezt Megbízónk pontosnak és teljeskörűnek ismerte el. Értékelésünk szintén tartalmazza azon előrejelzett cash-flow-t érintő eseményeket is, amiről Megbízónk tájékoztatott minket.</p>
<p><b>Fenntarthatósági megfontolások</b></p>	<p>Amennyiben az relevanciával bír, a fenntarthatósági és környezetvédelmi kérdések az értébecsléseinkkel kapcsolatos vizsgálódások szerves részét képezik. A “Fenntarthatóság”-ot, mint kifejezést olyan tényezők figyelembevételre használjuk, mint a természeti környezet, az éghajlatváltozás, jólét-és egészség, vállalati társadalmi felelősségvállalás – amennyiben azok az Ingatlan értékére feltételezhetően hatással vannak. Értébecslési szempontból a fenntarthatóság fogalma számos az Ingatlan értékére ható fizikai, társadalmi, környezeti és gazdasági tényezőt ölel fel. Az idetartozó szakmai területek köre rendkívül szerteágazó: a különböző környezeti kockázatok, mint az árvíz, az energiahatékonyság kérdése, tervezési és épületszerkezettani kérdések, akadálymentes megközelíthetőség, jogszabályi megfelelés, pénzügyi kérdések, valamint az Ingatlan jelenlegi és múltbeli használata is beleértendő.</p> <p>A fenntarthatóság – még ha explicit módon nem is egyértelműen mutatható ki – az Ingatlan értékére hatással van. Ugyanakkor az ingatlanértébecslők feladata az ingatlanpiaci szereplőinek a</p>

	<p>tranzakciók során a fenntarthatósággal kapcsolatos értékítéletét a legjobban megfigyelni és az értékeléseikben tükrözni.</p> <p>Az Európai Unió - a Fenntartható pénzügyi jelentéstételi kötelezettségéről szóló szabályozásában „Sustainable Disclosure Regulation” (SFDR) foglaltak hatással lehetnek az ingatlanok értékeire azáltal, hogy az európai befektetők számára meghatározott módon történő jelentési kötelezettséget írnak elő.</p> <p>Jelen Szakvélemény részeként – a megbízási szerződésben foglaltakkal összhangban - vizsgálatokat végzünk annak érdekében, hogy megállapítsuk, hogy melyek azok a fenntarthatósági tényezők, melyek az Ingatlan értékére hatással lehetnek.</p> <p>A CBRE jelenleg a fenn említett számos kérdéskörrel kapcsolatban csoportosítva gyűjti és elemzi az adatokat, melyekről úgy gondoljuk, hogy az ingatlanok értékére a legjelentősebb hatással bírhatnak. Az általunk vizsgált tényezők:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Energia hatékonyság</li> <li>• Zöld tanúsítványok</li> <li>• Üzemanyag források és megújuló energia források</li> <li>• Fizikai kockázat / éghajlati kockázat</li> </ul> <p>Abban az esetben, ha úgy észleljük, hogy a fenntarthatósági szempontok az ingatlanok értékére hatással vannak - erre reflektálva - a piaci szereplők fenntarthatósági követelményekkel kapcsolatos döntéseit igyekszünk értékbecsléseinkben tükrözni</p>
<p><b>Feltételezések</b></p>	<p>Az alábbiakban leírtak szerint különböző feltételezésekkel éltünk a birtoklást, bérbeadást, építési szabályozást, valamint az épületek és területek állapotát és felújítását illetően – ideértve a talaj- és talajvíz-szennyezést is.</p> <p>Amennyiben bebizonyosodik, hogy az értékbecslés alapját képező információk vagy feltételezések bármelyike helytelen, a becslési értékek is hibásak lehetnek, ezért azok felülvizsgálatára lehet szükség.</p>
<p><b>Függetlenség</b></p>	<p>A CBRE, Group Inc. – mint a CBRE Kft. végső tulajdonosa a Szakvélemény címzettjétől - illetve cégcsoportjába tartozó cégek tekintetében - származó díjbevétele, beleértve jelen megbízást is, nem éri el árbevétele 5 %-át, mely arány jelen pénzügyi évben se fog várhatóan változni. A CBRE Kft. megerősíti, hogy sem ő, sem pedig anyavállalatának cégcsoportjához tartozó egyéb cégek nem bírnak semmilyen érdekeltséggel Megbízó cégében illetve az értékelt Ingatlanban.</p>
<p><b>Érdekellentét és korábbi érintettség</b></p>	<p>A CBRE Kft (Megbízott) kijelenti, hogy a CBRE Kft az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (székhelye 17 Boulevard F.W. Raiffeisen, 2411, Luxemburg) választott értékbecslője, és Tárgyi Ingatlannal kapcsolatban belső és törvényi követelményeknek megfelelési célokból értékbecslési szolgáltatást nyújt. A Tárgyi ingatlannal kapcsolatos korábbi szolgáltatásokat 2021. december</p>

	<p>31-i (vásárlás) illetve 2022. március 31-i értébecslési fordulónappal (hitelbiztosítéki cél), valamint 2022. november 30-i és 2022 december 31-i, 2023. március 31-i, valamint 2023.05.31-i fordulónapokkal nyújtotta.</p> <p>A Megbízott rögzíti, és a Megbízó kifejezetten tudomásul veszi ezt a tényt.</p> <p>A Felek rögzítik továbbá és a Megbízó kifejezetten megerősíti, hogy a Megbízott fent jelzett, az Ingatlannal kapcsolatos érintettsége érdekellentétet keletkeztet.</p> <p>Azonban a Felek rögzítik, hogy a fentiekre tekintettel a Megbízott mind a Megbízó, mind pedig a többi érintett fél felé feltárta a Megbízással kapcsolatosan fennálló potenciális érdekellentéteket és mindannyiójuk alapos tájékozottságon nyugvó írásbeli hozzájárulását – Megbízási Szerződés aláírása által - beszerezte arra vonatkozóan, hogy az értékelési szakvélemény ezen körülmények ellenére Megbízott által elvégezhető.</p> <p>CBRE Kft megerősíti, hogy a CBRE Kft és a munkában részt vevő értébecslőinek semmilyen személyes érdeke nem fűződik az értébecslés kimeneteléhez, és/vagy a Tőzsdei bevezetés (angolul: Initial Public Offering) sikerességéhez, a Megbízás elvégzéséhez szükséges szintű függetlenséget és objektivitást gyakorolja.</p>
<p><b>Felelősség</b></p>	<p>A CBRE Kft. felelősséget vállal a jelen Összefoglaló Riportért, illetve az abban foglalt információkért, és megerősíti, hogy legjobb tudomása szerint (azzal, hogy minden ésszerű intézkedést megtett annak érdekében, hogy e tudomással bírjon) a jelen Összefoglaló Riportban foglalt információk a rendelkezésére álló tényekkel összhangban vannak, és nem hiányzik belőle olyan információ, melynek hiánya hatással lehet az alkalmazásuk módjára. A jelen Összefoglaló Riport elkészítése során figyelembe vettük a Magyar Nemzeti Bank által az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelet (a "Prospektus Rendelet") 20. cikk (7) bekezdése alapján a tájékoztató és egyes részei ellenőrzési és jóváhagyási eljárásának lefolytatásához kiadott útmutató illetve az abban hivatkozott nemzeti és Európai Uniói jogszabályok és egyéb szabályozó eszközök által az értébecslési jelentésre vonatkozó előírásokat.</p> <p>A fentiek szerinti felelősségvállalást kivéve a jogszabályok által megengedett keretek között a legteljesebb mértékben kizárjuk felelősségünket minden olyan kárért vagy veszteségért, mely az Összefoglaló Riportból vagy az abban tett kijelentéseinkből eredően, azzal kapcsolatban vagy annak eredményeként keletkezett, tekintettel többek között arra, hogy az Összefoglaló Riportot, valamint az abban tett kijelentéseket kizárólag a</p>

	Prospektus Rendeletben foglalt rendelkezéseknek való megfelelés érdekében, annak céljából készítettük, illetve tettük.
<b>Alapulvehetőség/ Hivatkozás</b>	A félreértések elkerülése végett a Megbízott kifejezetten felhívja Megbízó figyelmét arra, hogy jelen Megbízás keretében elkészülő Szakvéleményt kizárólag annak címzettje használhatja fel, kizárólag arra a célra, amelyet ezen Megbízási Szerződés nevesít. Megbízott semmilyen felelősséggel nem tartozik harmadik fél felé az Szakvélemény egy részének vagy egészének tartalmára vonatkozóan, kivéve, ha Megbízott a Megbízó kérésére előzőleg az alapulvehetőségre vonatkozó címzett nyilatkozatot (angolul: "Reliance letter") bocsátott ki a megnevezett harmadik fél számára és azt mind Megbízó, Megbízott és a megnevezett harmadik fél is aláírta majd Megbízott részére visszaküldte azt.
<b>Publikáció</b>	Megbízó nem jogosult jelen Szakvélemény részét vagy egészét (kivéve ez alól a kifejezetten erre a célra készült úgy nevezett "Összefoglaló Riport" vagy „Condensed Report”) semmilyen befektetői tájékoztatóban nyilvános dokumentumban közzétenni, a CBRE-re hivatkozni a CBRE erre vonatkozó írásos hozzájárulása nélkül.



Mészáros Margaréta MRICS  
senior igazgató  
értékbecslési vezető

RICS Registered Valuer  
RICS regisztrációs szám: 1195007

**CBRE Kft. nevében:**

E: margareta.meszaros@cbre.com  
T: (36 1) 374 3040  
W: www.cbre.com  
W: www.cbre.hu



Papp István MRICS, EUFIM  
társigazgató

RICS Registered Valuer  
RICS regisztrációs szám: 6876545

**CBRE Kft. nevében:**

E: istvan.papp@cbre.com  
T: (36 1) 374 3040  
W: www.cbre.com  
W: www.cbre.hu

## A Melléklet - A Tesco Portfólió adatai és a Piaci Értékek felsorolása

Cím	GLA (m <sup>2</sup> )	Rövid összefoglaló	Bruttó Éves Bevétel (€)	Nettó Éves Bevétel (€)	Piaci Érték (€)
<b>Tesco Hipermarket portfólió</b>					
2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.	35 111	Az Ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.	3 203 988	3 107 868	41 890 000
Debrecen Airport 4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A	10 238	Az Ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el. melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délkeletre, kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.	339 821	307 538	4 300 000
Debrecen Extra 4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.	26 974	Az Ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el – a terület hátsó része pedig a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az Ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.	1 948 211	1 792 354	25 300 000
3300 Eger Rákóczi Ferenc utca 100	15 782	Az Ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében.	1 197 286	1 125 449	14 070 000
2030 Érd Budafoki út 2.,	16 282	Az Ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és a 7-es számú főútról szintén közvetlenül megközelíthető.	1 252 629	1 196 261	14 810 000

6000 Kecskemét Talfája köz 1.,	17 558	Az Ingatlan Kecskemét városnak északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az Ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.	934 986	883 562	10 030 000
Miskolc Avas 3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A	9 519	Az Ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.	468 226	451 838	5 460 000
Miskolc Extra 3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.	18 236	Az Ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapu utcában található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.	1 097 649	1 048 254	12 130 000
4400 Nyíregyháza Pazonyi út 36.,	17 977	Az Ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az Ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az Ingatlan számára.	1 181 069	1 116 110	13 000 000

7634 Pécs			Az Ingatlan Pécssett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.	23 984	946 467	847 088	12 400 000
Makay István út 5.,							
9400 Sopron			Az Ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az Ingatlan pár perces sétával elérhető.	15 907	1 093 161	1 033 038	13 630 000
Ipari krt. 30.							
6724 Szeged			Az Ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a város külső Rókus körútja mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az 5-ös számú fő úton tovább haladva kb. 10 perces autótutat vesz igénybe. Az Ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is- a Rókus körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az Ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családi házak jelenléte.	17 748	1 141 751	1 010 450	16 500 000
Rókus krt. 42-64.,							
8000 Székesfehérvár, Aszalvölgyi utca 1.			Az Ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es ) jól megközelíthető. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat	15 538	976 534	922 825	12 240 000



megállója is pár perces sétaútra található.

1138 Budapest, Gács utca 3.	20 313	Az Ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerülethez közel eső részén – a Váci út-Gács-Juta és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli - pár perc sétára található - Újpest-Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.	1 150 800	782 544	19 160 000
<b>Rész-összesen</b>	261 168		16 932 579	15 625 179	214 920 000

722 00 Ostrava- Třebovice, Sjízdná 5554/2,	23 174	Az Ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó-és kiskereskedelmi épületek. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjízdna útról lehetséges, mely a város egyik fő közlekedési útvonalára, az Opavska útra merőlegesen fut. Ez utóbbi főút direkt csatlakozással bír a városi körgyűrűhöz, melyen keresztül a belvárosi részek is elérhetőek. Az Ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető – a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Třebovice Tesco' míg a közeli villamos megálló 'Třebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.	1 781 084	1 602 975	24 450 000
---	--------	---	-----------	-----------	------------

537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11,	5 582	Az Ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-el déli irányban a Dr. Milady Horakove úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel, mint például a Városi Kórház vagy a Téli	672 808	645 896	8 440 000 (telek) 325 000
--	-------	--	---------	---------	------------------------------

Stadium épületei. Az Ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a városi körgyűrű részét képező Dr. Milady Horakove utcai körforgalmi csomópontból lehetséges. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az Ingatlannál található és az alábbi helyi buszjáratoknak van itt megállója: no. 2, 3, 620705 and 620704. A 'Vlakove nadrazi Chrudim' vasútállomás az Ingatlantól északkeleti irányban kb. 2 km-re található.

746 01 Opava,  
Těšínská  
2914/44,

15 636

Az Ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak – így például az alábbi kereskedők: Ptacek, Breno, Lidl, Bivoj, Ostroj, Stavebniny DEK, valamint Shell és Benzina tötőállomások, továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az Ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is egyszerűen elérhető. Az Ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik, melynek 'Opava, Tesco' megállója az Ingatlan mellett található, ahol a helyi no. 230 -as busz is megáll.

Az Ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállónál az alábbi trolibuszjáratok érhetőek el: no. 202, 203, 209 és 210.

841 641

504 985

12 840 000

<p>360 06 Karlovy Vary, Chebská 370/81A, Dvory, 18 928</p>	<p>Az Ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Ez utóbbiakra példa az OBI áruház vagy könnyűipari épületek, szállodák és irodaházak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. (Ez az autópálya ha teljesen elkészül közvetlen kapcsolatot biztosít majd Prága- Karlovy Vary – Cheb és a szomszédos Németország között) Tömegközlekedéssel az Ingatlan legjobban a 22-es és „T” jelzésű buszjáratokat kiszolgáló - közvetlenül az Ingatlannál található - 'Tesco' megállóból vagy a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló no. 22 es és 481810.-es számú helyi buszjáratokkal lehetséges.</p> <p>A 'Karlovy Vary' vasútállomás az Ingatlantól kb. 3,7 km-re, észak-keleti irányban helyezkedik el.</p>	<p>1 818 203</p>	<p>1 545 472</p>	<p>23 220 000</p>
--	---	------------------	------------------	-------------------

Rész-összesen	63 319	5 113 736	4 299 328	69 275 000
<b>Összesen</b>	<b>324 487</b>	<b>22 046 315</b>	<b>19 924 507</b>	<b>284 195 000</b>

## Érzékenység vizsgálat – a Piaci Érték és az alkalmazott tőkésítési ráták vonatkozásában

Érzékenységi vizsgálatunk során azt vizsgáltuk, hogy az egyes ingatlanok értékeléseknél alkalmazott valamennyi tőkésítési rátát +/- 25 bp és 50 bp-os irányban elmozgatva az egyes ingatlanok értéke hogyan alakul. Az első táblázat az így számított értékeket mutatja be.

A második táblázatban az egyes ingatlan értékek %-os változását tüntettük fel az értékelés fordulónapjára megállapított értékhez viszonyítva.

### Piaci Értékek

Helyszín/hozam ráta változása	-50bp	-25bp	0	+25bp	+50bp
Budaors	45,140,000 €	43,450,000 €	41,890,000 €	40,420,000 €	39,060,000 €
Debrecen Airport	4,640,000 €	4,470,000 €	4,300,000 €	4,150,000 €	4,010,000 €
Debrecen - Kishegyesi	27,240,000 €	26,240,000 €	25,300,000 €	24,420,000 €	23,600,000 €
Eger - Rakoczi	15,150,000 €	14,590,000 €	14,070,000 €	13,580,000 €	13,120,000 €
Erd - Budafoki	15,920,000 €	15,350,000 €	14,810,000 €	14,310,000 €	13,850,000 €
Kecskemét - Budai	10,810,000 €	10,410,000 €	10,030,000 €	9,680,000 €	9,350,000 €
Miskolc - Avas	5,870,000 €	5,660,000 €	5,460,000 €	5,290,000 €	5,110,000 €
Miskolc - Szentpeteri	13,040,000 €	12,570,000 €	12,130,000 €	11,710,000 €	11,320,000 €
Nyiregyháza - Pazonyi	14,020,000 €	13,490,000 €	13,000,000 €	12,540,000 €	12,110,000 €
Pecs - Makay	13,380,000 €	12,870,000 €	12,400,000 €	11,960,000 €	11,540,000 €
Sopron	14,670,000 €	14,130,000 €	13,630,000 €	13,150,000 €	12,710,000 €
Szeged - Rokus	17,870,000 €	17,160,000 €	16,500,000 €	15,890,000 €	15,310,000 €
Szekesfehervar - Aszalvolgyi	13,160,000 €	12,680,000 €	12,240,000 €	11,820,000 €	11,420,000 €
Budapest-Váci	20,750,000 €	19,920,000 €	19,160,000 €	18,440,000 €	17,770,000 €
<b>Rész-összesen</b>	<b>231,660,000 €</b>	<b>222,990,000 €</b>	<b>214,920,000 €</b>	<b>207,360,000 €</b>	<b>200,280,000 €</b>
OC Galerie - Ostrava	26,710,000 €	25,530,000 €	24,450,000 €	23,440,000 €	22,510,000 €
RP Chrudim	9,120,000 €	8,770,000 €	8,440,000 €	8,140,000 €	7,850,000 €
RP Chrudim land	325,000 €	325,000 €	325,000 €	325,000 €	325,000 €
OC Silesia - Opava	14,090,000 €	13,440,000 €	12,840,000 €	12,290,000 €	11,770,000 €
OC Fontána _Karlovy Vary	25,180,000 €	24,170,000 €	23,220,000 €	22,340,000 €	21,530,000 €
<b>Rész-összesen</b>	<b>75,425,000 €</b>	<b>72,235,000 €</b>	<b>69,275,000 €</b>	<b>66,535,000 €</b>	<b>63,985,000 €</b>
<b>Összesen</b>	<b>307,085,000 €</b>	<b>295,225,000 €</b>	<b>284,195,000 €</b>	<b>273,895,000 €</b>	<b>264,265,000 €</b>

Forrás: CBRE; \* A fejlesztési telek értéke Chrudimban piaci összehasonlító módszerrel lett megállapítva, így nem tárgya az érzékenységvizsgálatnak.

## Piaci Értékek változása %-ban

Helyszín/hozam ráta változása	-50bp	-25bp	0	+25bp	+50bp
Budaors	7.76%	3.72%	0.00%	-3.51%	-6.76%
Debrecen Airport	7.91%	3.95%	0.00%	-3.49%	-6.74%
Debrecen - Kishegyesi	7.67%	3.72%	0.00%	-3.48%	-6.72%
Eger - Rakoczi	7.68%	3.70%	0.00%	-3.48%	-6.75%
Erd - Budafoki	7.49%	3.65%	0.00%	-3.38%	-6.48%
Kecskemet - Budai	7.78%	3.79%	0.00%	-3.49%	-6.78%
Miskolc - Avas	7.51%	3.66%	0.00%	-3.11%	-6.41%
Miskolc - Szentpeteri	7.50%	3.63%	0.00%	-3.46%	-6.68%
Nyiregyhaza - Pazonyi	7.85%	3.77%	0.00%	-3.54%	-6.85%
Pecs - Makay	7.90%	3.79%	0.00%	-3.55%	-6.94%
Sopron	7.63%	3.67%	0.00%	-3.52%	-6.75%
Szeged - Rokus	8.30%	4.00%	0.00%	-3.70%	-7.21%
Szekesfehervar - Aszalvolgyi	7.52%	3.59%	0.00%	-3.43%	-6.70%
Budapest-Váci	8.30%	3.97%	0.00%	-3.76%	-7.25%
<b>Rész-összesen</b>	<b>7.79%</b>	<b>3.75%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-3.52%</b>	<b>-6.81%</b>
OC Galerie - Ostrava	9.24%	4.42%	0.00%	-4.13%	-7.93%
RP Chrudim - land	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
RP Chrudim	8.06%	3.91%	0.00%	-3.55%	-3.56%
OC Silesia - Opava	9.74%	4.67%	0.00%	-4.28%	-8.33%
OC Fontána _Karlovy Vary	8.44%	4.09%	0.00%	-3.79%	-7.28%
<b>Rész-összesen</b>	<b>8.88%</b>	<b>4.27%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-3.96%</b>	<b>-7.64%</b>
<b>Összesen</b>	<b>8.05%</b>	<b>3.88%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-3.62%</b>	<b>-7.01%</b>

Forrás: CBRE

## B Melléklet - Az értékbecsléshez használt információ forrása és a megbízás részletei

<b>Adatszolgáltatás</b>	<p>Munkánkat Shopper Plus Zrt. által szolgáltatott információk alapján végeztük, amelyekről feltételeztük, hogy helyesek és minden részletre kiterjedők.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Schedule 4</li><li>■ HU_41430_Szekesfehervar_5.4K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112225.1).pdf</li><li>■ HU_41970_ERD_Budafoki_5.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112235.1).pdf</li><li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112222.1).pdf</li><li>■ HU_41470_Pécs 11K _Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112229.1).pdf</li><li>■ HU_41530_Sopron_6.4K_Disposal_Layout_2022.01.13(112233.1).pdf</li><li>■ HU_41640_Vaci Ut_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112234.1).pdf</li><li>■ HU_41450_Miskolc_6.2K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21(112227.1).pdf</li><li>■ HU_41020_Miskolc_3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112223.1).pdf</li><li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112221.1).pdf</li><li>■ HU_41460_Debrecen_9.3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.17.pdf</li><li>■ HU_41440_Nyiregyhaza_6.3K_Disposal_Layout_2022.01.13(112226.1).pdf</li><li>■ HU_41990_Debrecen_3.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21.pdf</li><li>■ HU_41480_Kecskemet_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112230.1).pdf</li><li>■ HU_41490_Eger_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112231.1).pdf</li><li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13(112220.1).pdf</li><li>■ HU_41420_Szeged_10.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13(112224.1).pdf</li><li>■ HU_41520_Budaors_7.5K_Existing_Layout_2021.01.25(112232.1).pdf</li><li>■ PFS Ostrava</li><li>■ COVERPAGE_PFS LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li><li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li><li>■ Schedule 5_Repairs and Maintenance Split List_FINAL.pdf</li><li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Ostrava.pdf</li><li>■ PFS LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li><li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCG_FINAL.pdf</li><li>■ Schedule 4_Plans.pdf</li></ul>
-------------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ PFS OPAVA</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ COVERPAGE_PFS LEASE_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 5_Repairs and Maintenance Split List_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Opava.pdf</li> <li>■ Schedule 4_Plans.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCS_FINAL.pdf</li> <li>■ PFS LEASE_Opava_EXE.pdf</li> <li>■ PFS KV</li> <li>■ COVERPAGE_PFS LEASE_KV_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Karlovy Vary.pdf</li> <li>■ Schedule 5_Repairs and Maintenance Split List_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_KV_FINAL.pdf</li> <li>■ PFS LEASE_KV_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 4_Plans.pdf</li> <li>■ Office_HU_Execution\Office lease</li> <li>■ Budaörs_10680-1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-6_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-12_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-15_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-8_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-7_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-11_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ schedule 5 office lease.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Budaörs.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Budaörs Tesco Sigange Pack.pdf</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Budaörs OFFICE LEASE_ProjectCopper.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41520_OFFICE_Budaors_7.5K_Existing_Layout_2021.01.25.pdf</li> <li>■ Hyper_HU_Execution</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41970_ERD_Budafoki_5.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Schedule_6_ERD Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Érd.pdf</li> <li>■ Hyper Érd HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Érd_26244_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Székesfehérvár.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Szekesfehevar Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Hyper Székesfehérvár HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41430_Szekesfehervar_5.4K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Székesfehérvár_2768_9_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Szeged.pdf</li> <li>■ Hyper Szeged HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Szeged Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41420_Szeged_10.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Szeged_16242_40_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Sopron.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Sopron Tesco Sigange Pack.pdf</li> </ul>
--	---



	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hyper Sopron HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41530_Sopron_6.4K_Disposal_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_125_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_126_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_94_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_92_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_91_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_93_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Sopron_5776_65_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Pécs.pdf</li> <li>■ Schedule_6_PECS Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Hyper Pécs HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41470_Pécs 11K _Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Pécs_1172_4_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Pécs_1172_1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Nyíregyháza_31219_7_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Nyiregyhaza Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Nyiregyháza.pdf</li> <li>■ Hyper Nyíregyháza HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41440_Nyiregyhaza_6.3K_Disposal_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Miskolc Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Miskolc_Szentpéteri.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41450_Miskolc_6.2K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21.pdf</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hyper Miskolc Szentpéteri HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Miskolc_11110_9_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Miskolc Avas Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Miskolc_Avas.pdf</li> <li>■ Hyper Miskolc Avas HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41020_Miskolc_3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Miskolc_40865_3_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Miskolc_40865_4_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Miskolc_40865_2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Kecskemet Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Kecskemét.pdf</li> <li>■ Hyper Kecskemét HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41480_Kecskemet_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Kecskemét_0220-192_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Kecskemét_0220-190_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Eger Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Eger.pdf</li> <li>■ Hyper Eger HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41490_Eger_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Eger_1304-6_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Eger_1304-8_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Debrecen 41460 Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Debrecen_Kishegyesi.pdf</li> <li>■ Hyper Debrecen Extra (Kishegyesi) HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41460_Debrecen_9.3K_Disposal_Store_Layout_2022.01.17.pdf</li> <li>■ Debrecen_20001_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Debrecen_19043_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Debrecen_19036-2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Debrecen_19036-1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Debrecen_19041_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Debrecen_Airport.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Debrecen Airport Tesco Signage Pack.pdf</li> <li>■ Hyper Debrecen Airport Extra HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41990_Debrecen_3.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.21.pdf</li> <li>■ Debrecen_0493-71_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Budaörs.pdf</li> <li>■ Schedule_6_Budaörs Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Hyper Budaörs HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41520_Budaörs_7.5K_Existing_Layout_2021.01.25.pdf</li> <li>■ Budaörs_10680-1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10681_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-6_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-12_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-11_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-15_tulajdoni lap.pdf</li> </ul>
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Budaörs_10643-8_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-7_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10646-1_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budaörs_10643-2_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover Protocol Template part 1.pdf</li> <li>■ Schedule_8_Handover template part 2.pdf</li> <li>■ Schedule_6_VACI UT Tesco Sigange Pack.pdf</li> <li>■ Schedule_4_HU_41640_Vaci Ut_6.1K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13.pdf</li> <li>■ Schedule 14_Agreement on transfer of electricity_Budapest.pdf</li> <li>■ Hyper Budapest Váci HU_EXECUTION.pdf</li> <li>■ Budapest_26009-14_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budapest_26009-10_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budapest_26009-11_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budapest_26009-12_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ Budapest_26009-13_tulajdoni lap.pdf</li> <li>■ HYPER -CZ-Opava</li> <li>■ Schedule 12_IllustrativeReactionPeriod_RepairMaintenance_en.pdf</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Opava.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCS_FINAL.pdf</li> <li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_5.pdf</li> <li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_2.pdf</li> <li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_6.pdf</li> <li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_3.pdf</li> <li>■ CZ_11022_Opava_4.9K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_1.pdf</li> <li>■ COVERPAGE_HYPER LEASE_Opava_EXE.pdf</li> <li>■ HYPER LEASE_Opava_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 12_IllustrativeReactionPeriod_RepairMaintenance_en.pdf</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Opava.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCS_FINAL.pdf</li> <li>■ HYPER - CZ – Ostrava</li> <li>■ COVERPAGE_HYPER LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li> <li>■ HYPER LEASE_Ostrava_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ Schedule 12_IllustrativeReactionPeriod_RepairMaintenance_en.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_OCG_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Ostrava.pdf</li> <li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13_ 6.pdf</li> <li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13_ 5.pdf</li> <li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13_ 2.pdf</li> <li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13_ 3.pdf</li> <li>■ CZ_11003_Ostrava_Trebovice_Disposal_Store_Layout_6.1K_2022.01.13_ 1.pdf</li> <li>■ HYPER - CZ – K</li> <li>■ COVERPAGE_HYPER LEASE_KV_EXE.pdf</li> <li>■ HYPER LEASE_KV_EXE.pdf</li> <li>■ Schedule 12_IllustrativeReactionPeriod_RepairMaintenance_en.pdf</li> <li>■ Schedule 8_RERExtract.pdf</li> <li>■ Schedule 5_SplitList_FINAL.pdf</li> <li>■ Schedule 6_Sigange Pack_Karlovy Vary.pdf</li> <li>■ Schedule 7_CZ_Centre Rules and Regulation_KV_FINAL.pdf</li> <li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_ 6.pdf</li> <li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_ 5.pdf</li> <li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_ 3.pdf</li> <li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_ 2.pdf</li> <li>■ CZ_11014_Karlovy Vary_3.6K_Disposal_Store_Layout_2022.01.13_ 1.pdf</li> <li>■ 00_TDD_EXECUTIVE SUMMARY_RFR_Final_211027.pdf</li> <li>■ 00_TEDD_Summary Report_EXECUTIVE SUMMARY_20211215.pdf</li> <li>■ CZECH REPUBLIC_CW_TESCO_2022_2025_Budget_v04_V8.xlsx</li> <li>■ GRADUW_CBRE_TESCO_2022_2025_Budget_2023_01_10_v8.xlsx</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Questions related to Czech properties.xlsx</li> <li>■ Adventum_TESCO_Quarterly Report_CBRE.xlsx</li> <li>■ ALL_TESCO_full_debt_20230123.xlsx</li> <li>■ CHRUDIM_12_2022 - REPORT.xlsx</li> <li>■ Fwd IPO - értékbecslési kérdések.msg</li> <li>■ LFS lokáció összegzés_0116.xlsx</li> <li>■ Re IPO - értékbecslési kérdések_2.msg</li> <li>■ Re IPO - értékbecslési kérdések_3.msg</li> <li>■ Tesco_ESG_summary_LFSI.pdf</li> <li>■ Tesco_Separation Project_01_31.jpg</li> <li>■ Fwd_ IPO - értékbecslési kérdések.msg</li> <li>■ Questions related to Czech properties.xlsx</li> <li>■ Re Ingatlanértékelés kérdésekválaszok - service charge utilities.msg</li> <li>■ RE_ Ingatlanértékelés - kérdések_válaszok.msg</li> <li>■ Graduw_Kecskemet_Sinsay_Lease Agreement</li> <li>■ Rentroll Cube 20230331 - 18Tesco.xlsx, készítve: 28/04/2023</li> <li>■ RATIO_Területbérleti szerződés_230303.pdf</li> <li>■ Ingatlan adatok_GBA.xlsx</li> <li>■ FDSCR 2022Q4 Calculationv3.xlsx</li> <li>■ rentroll_20230630_deliverables_v20230822.xlsx</li> </ul>																				
<p><b>Helyszíni bejárások</b></p>	<p>Megbízásunknak megfelelően az Ingatlant megtekintettük. Az Ingatlan helyszíni bejárásainak időpontjait az alábbi táblázatban foglaltuk össze.</p> <table border="1" data-bbox="422 1435 1436 2022"> <thead> <tr> <th>Város</th> <th>Cím</th> <th>A helyszíni bejárást végezte</th> <th>A helyszíni bejárás időpontja</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Budaörs</td> <td>2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,</td> <td>Mészáros Margaréta</td> <td>2023.03.07.</td> </tr> <tr> <td>Debrecen Airport</td> <td>4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Debrecen Extra</td> <td>4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.</td> <td>Ethan Fien</td> <td>2023.03.10.</td> </tr> <tr> <td>Eger</td> <td>3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.</td> <td>Papp István</td> <td>2023.03.09.</td> </tr> </tbody> </table>	Város	Cím	A helyszíni bejárást végezte	A helyszíni bejárás időpontja	Budaörs	2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,	Mészáros Margaréta	2023.03.07.	Debrecen Airport	4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,	Ethan Fien	2023.03.10.	Debrecen Extra	4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.	Ethan Fien	2023.03.10.	Eger	3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	Papp István	2023.03.09.
Város	Cím	A helyszíni bejárást végezte	A helyszíni bejárás időpontja																		
Budaörs	2040 Budaörs Kinizsi út 1-3.,	Mészáros Margaréta	2023.03.07.																		
Debrecen Airport	4030 Debrecen Mikepércsi út 73/A,	Ethan Fien	2023.03.10.																		
Debrecen Extra	4031 Debrecen Kishegyesi út 1-13.	Ethan Fien	2023.03.10.																		
Eger	3300 Eger, Rákóczi Ferenc utca 100.	Papp István	2023.03.09.																		

	Érd	2030 Érd, Budafoki út 2.	Mészáros Margaréta	2023.03.07.
	Kecskemét	6000 Kecskemét, Talfája köz 1.,	Papp István	2023.03.08.
	Miskolc Avas	3508 Miskolc Mésztelep utca 1/A,	Ethan Fien	2023.03.10.
	Miskolc Extra	3527 Miskolc Szentpéteri kapu utca 103.	Ethan Fien	2023.03.10.
	Nyíregyháza	4400 Nyíregyháza, Pazonyi út 36.	Tóth Rebeka	2023.02.17.
	Pécs	7634 Pécs, Makay István út 5.	Papp István	2023.03.08.
	Sopron	9400 Sopron, Ipari krt. 30.	Mészáros Margaréta, Papp István, Tóth Rebeka	2023.02.22.
	Szeged	6724 Szeged Rókus krt. 42-64.,	Papp István	2023.03.08.
	Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország	Mészáros Margaréta	2023.03.07.
	Váci út - Budapest	1138 Budapest, Gács utca 3.	Mészáros Margaréta	2023.03.07.
	OC Galerie - Ostrava	722 00 Ostrava- Třebovice, Sjízdná 5554/2	Jakub Štěpán	2023.03.14.
	RP Chrudim	537 03 Chrudim Dr. Milady Horákové 11.	Jakub Štěpán	2023.03.14.
	OC Silesia - Opava	746 01 Opava Těšínská 2914/44,	Jakub Štěpán	2023.03.14.
	OC Fontána _Karlovy Vary	360 06 Karlovy Vary Chebská 370/81A, Dvory,	Valova Lenka	2023.03.20.

<b>Terület adatok</b>	<p>Az Ingatlan területét jelen Megbízás keretében Megbízott nem mérte fel. Munkája során az Ügyfél által szolgáltatott terület adatokat használta fel, ahogy arra jelen értébecslési jelentés későbbi részeiben erre részletesen kitér. Ezen adatokat Megbízott pontosnak és teljeskörűnek feltételezte.</p> <p>Amennyiben a későbbiekben kiderül, hogy a valós területadatok ezen értébecslés keretében használt adatokról eltérőek, Megbízott fenntarja magának a jogot, hogy értébecslését felülvizsgálja.</p> <p>Azonban a Magyar Nemzeti Bank 18/2022. (XII.1.) számú ajánlása számú ajánlása alapján a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló rendeletének megfelelően az ingatlanméretét kötelező helyszíni próbamérésekkel ellenőrizni, amelyeket ennek megfelelően Megbízott elvégzett és azok során feltűnő aránytalanságot nem észlelt.</p>
<b>Környezet-védelmi kérdések</b>	<p>Megbízott ellenkező tartalmú információ hiányában az alábbi feltételezésekkel élt</p> <p>(a) nincsenek rendellenes talajviszonyok, sem régészeti maradványok, amely előnytelen hatással lehetnek az Ingatlan jelenlegi vagy jövőbeni használatára, fejlesztésére vagy értékére;</p> <p>(b) az Ingatlan rothadástól, élősködőktől, strukturális vagy rejtett hibáktól mentes;</p> <p>(c) az Ingatlan építésénél, azt követő átalakításainál vagy bővítésénél nem alkalmaztak jelenleg ismert káros hatású vagy veszélyes anyagokat vagy potenciálisan veszélyes technológiákat, nem kizárólagosan ideértve az előregyártott elemeket,; valamint</p> <p>(d) a közműrendszerek és minden kapcsolódó vezérlőrendszer vagy szoftver működőképes és hibamentes.</p> <p>Megbízott munkája során figyelembe vette az Ingatlan korát és szemrevételezéssel látható műszaki állapotát. Az Ingatlan ismertetésénél leírt megjegyzéseknek nem célja a meg nem vizsgált részokról vélemény vagy javaslat alkotása, és azokat nem szabad az ilyen részek implicit bemutatásának vagy véleményezésének tekinteni.</p>
<b>Közművek és egyéb szolgáltatások</b>	<p>Megbízott a rendelkezésére bocsátott információ értelmében feltételezte, hogy az ingatlanon valamennyi közmű rendelkezésre áll és működőképes, ideértve a csatornázást, elektromosságot és telefonszolgáltatást. Megbízott a közművek és egyéb szolgáltatások tesztelését nem végezte el.</p>
<b>Műszaki állapot és felújítások</b>	<p>Megbízott nem végzett az épületre vonatkozó állapotfelmérést, bevizsgálást, független műszaki helyszíni szemléket, nem vizsgálta meg a faszervezetet, nem bontotta ki a szerkezet takart vagy nem elérhető részeit, nem rendelt meg ártalmas vagy veszélyes anyagok vagy építési technikák korábbi vagy aktuális alkalmazását megállapító vizsgálatokat az Ingatlan egyetlen részén sem. Ennél fogva nem tudja garantálni az Ingatlan műszaki hibamentességét.</p>
<b>Építési szabályozás</b>	<p>Az ingatlan építési szabályozási háttérére vonatkozóan Megbízott a területileg illetékes hatóságoktól szóbeli tájékoztatást kapott illetve a TAKARNET Földhivatali rendszert használta</p>
<b>Tulajdonjog, Használati jog és Bérbeadás</b>	<p>Amennyiben a jelentés nem írja másként, valamint ellenkező tartalmú információ hiányában Megbízott az alábbi feltételezésekkel élt:</p> <p>(a) az Ingatlan forgalomképes és piacképes, fizetési kötelezettséggel járó vagy gátló korlátozásoktól és feltételektől mentes;</p>



	<p>(b) minden épület vagy a városrendezési illetve építési szabályozást megelőzően vagy az építési engedélyekkel összhangban épült, és rendelkezik a fennállásához és rendeltetészerű működéshez szükséges hatósági engedélyekkel.</p> <p>(c) az Ingatlanra városrendezési vagy útépitési tervek hátrányosan nem hatnak;</p> <p>(d) minden épület megfelel minden törvényi és helyi hatósági előírásnak, ideértve az épületre, tűzvédelemre, az egészségre és a munkavédelemre vonatkozó előírásokat is,</p> <p>(e) mindössze kisebb vagy jelentéktelen mértékű költségek fognak felmerülni, ha szükséges változtatásokat vagy módosításokat végezni annak érdekében, hogy minden ingatlan bérlője megfeleljen a fogyatékosok okozta hátrányos helyzet ellen alkotott jogszabályok vonatkozó rendelkezéseinek;</p> <p>(f) nincsenek olyan bérlői fejlesztések, beruházások, amelyek lényegesen befolyásolnák a felülvizsgálat vagy bérleti időszak meghosszabbítás esetén megállapítható becsült bérleti díjat.</p> <p>(g) a bérlők a bérleti szerződésben foglaltak szerint eleget fognak tenni kötelezettségeiknek;</p> <p>(h) a bérleti szerződésekben nincsenek az értékre hátrányosan ható, a használóra vonatkozó korlátozások vagy más korlátozó rendelkezések;</p> <p>(i) a jelenlegi becslés tárgyát képező érdekeltség továbbadásának engedélyét nem tagadja meg a bérbeadó; valamint</p> <p>(j) ingatlan átruházási illetéket a vonatkozó jogszabály által előírt mértékben vette Megbízott figyelembe</p>
--	---

## C Melléklet – Általános értékbecslési feltételezések

<p><b>Bevezetés</b></p>	<p>Az alábbiakban leírtak szerint különböző feltételezésekkel éltünk a birtoklást, bérbeadást, építési szabályozást, valamint az épületek és területek állapotát és felújítását illetően – ideértve a talaj- és talajvíz-szennyezést is.</p> <p>Amennyiben bebizonyosodik, hogy az értékbecslés alapját képező információk vagy feltételezések bármelyike helytelen, a becslési értékek is hibásak lehetnek, ezért azok felülvizsgálatára lehet szükség.</p>
<p><b>Tőkeértékek</b></p>	<p>Az értékbecslést a „Piaci Érték” alapján végeztük el, amelynek definíciója az RICS Red Book alapján a következő:</p> <p>Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékelés napján gazdát cserélhet, egy határozott szándékot mutató eladó és egy tőle független határozott szándékot mutató vásárló között megfelelő értékesítési időtartamot követően, ahol a felek jól informáltak, körültekintően és kényszerből mentesen járnak el.”</p> <p>Nem vettünk figyelembe semmilyen kiadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értékbecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.</p> <p>Az értékbecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Megbízott értékbecslés eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korigálta.</p> <p>Megbízott szintén nem vette figyelembe a Megbízó számára esetlegesen fennálló cégen belüli szerződéseket, megállapodásokat és azok hatásait valamint, a meglévő jelzálogok törzstartozását, illetve az arra vonatkozóan felgyülemlett kamattartozást sem. Megbízott szintén nem kalkulált állami vagy európai uniós tőkealapon elérhető támogatásokkal sem.</p>
<p><b>Adózás, költségek</b></p>	<p>Nem vettünk figyelembe semmilyen kiadásra vagy adózásra vonatkozó kedvezményt, amely az eladás esetén realizálódhat. Értékbecslésünk során az értékesítéskor felmerülő költségeket figyelembe vettük.</p> <p>Megbízott értékbecslés eredményét az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével- nem korigálta.</p> <p>Az ÁFA mértéke az értékbecslés időpontjában Magyarországon 27%, Csehországban 21%.</p>
<p><b>ÁFA</b></p>	<p>Minden a jelentésben szereplő tőkeérték és egyéb értékek ÁFA nélkül értendők.</p>
<p><b>Bruttó Éves Bérleti Díj Bevétel</b></p>	<p>A 2023.06.30.-ra vonatkozó (rentroll_20230630_deliverables_v20230822 .xlsx) bérlői táblázatban feltüntetett euróban kifejezett bérleti díj alapján került megállapításra.</p>
<p><b>Nettó Éves Bérleti Díj Bevétel</b></p>	<p>A Bruttó Éves Bérleti Díj bevételből került megállapításra az értékbecslés értéknapján figyelembe vett tulajdonos által nem tovább hárítható költségek levonásával, amit a megbízó által számított és összesített formában e-mailes adatszolgáltatáson keresztül kaptunk meg, továbbá</p>

	<p>levonásra került egy bérleti díj beszedési veszteség is, amit a rentroll_20230630_deliverables_v20230822.xls alapján, a portfolióra vonatkozó 180 napon túli esedékes és lejárt bérleti díj követelés analitikájára támaszkodva becsültünk meg.</p>
<b>Becsült Bérleti Díj</b>	<p>Jelen értékbecslésben használt becsült bérleti díjak azon értéket tükrözik, melyeket Megbízott alapos megfontolás után az ingatlan fajlagos tőkeértékére tekintettel megfelelőnek tartott. Ezen becsült bérleti díjak más célokra nem feltétlenül alkalmasak és nem szükségszerűen egyeznek meg a Piaci Bérleti Díj fogalmával sem.</p>
<b>Piaci Bérleti Díj</b>	<p>Piaci Bérleti Díj definíció alatt rendszerint azt az összeget kell érteni, amely összegért egy üres ingatlan bérbe adható vagy amely összegért egy bérelt ingatlan újra bérbe adható lenne a meglévő bérleti szerződések megszűnésekor. A Piaci Bérleti Díj nem használható továbbá meglévő bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj felülvizsgálatoknál, mert ott az adott szerződésben meghatározott definíciók és feltételezések szerint kell eljárni.</p>
<b>Berendezések, felszerelések</b>	<p>Adott esetben (ahol releváns) Megbízott a kiskereskedelmi és bemutató termi üzlethelyiségek homlokzati, kirakati részét is az épület szerves részeként kezelte.</p> <p>Az olyan műszaki elemeket, mint például a lifteket, felvonókat, központi fűtést (fűtési rendszert) és más az épület rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezést (ahol releváns) Megbízott szintén az épület szerves részének tekintette, és értékbecslése ezeket magában foglalja</p> <p>Jelen értékelésnél Megbízott nem vette figyelembe a gyártósorokat, gépeket és berendezéseket, valamint a bérlők működéséhez szükséges speciális műszaki berendezéseket és felszereléseket sem.</p> <p>Az értékbecslésben említett összes mennyiség, alapterület és kor-adat megközelítő pontosságúak.</p>
<b>Környezetszennyezés</b>	<p>Megbízott nem végzett környezetvédelmi állapotfelmérést, és nem ismeri olyan felmérésnek vagy környezetvédelmi vizsgálatnak, illetve talajfelmérésnek a tartalmát, amelyet az Ingatlanon végeztek, és amely szennyezésre vagy szennyezés lehetőségére utal.</p> <p>Az Ingatlan és annak környezetében lévő ingatlanok múltbeli vagy aktuális használatát illetően Megbízott nem végzett vizsgálatot azzal a céllal, hogy megállapítsa a szennyezettség fennállásának lehetőségét, ezért annak hiányát feltételezte.</p>
<b>Tulajdonjog, Használati jog és Bérleti jog</b>	<p>Az Ingatlanra vonatkozó tulajdoni/használati valamint a bérbeadás részletei megfelelnek a Megbízott részére átadott információknak. Megbízott általánosan nem ellenőrizte az összes okiratot, bérleti szerződést és az ezekkel kapcsolatos dokumentumokat. A jelentésben a tulajdoni adatokkal, a bérleti szerződésekkel kapcsolatos információ a vonatkozó dokumentumok Megbízott véleményét tükrözi. Megbízott felhívja azonban Megbízó figyelmét, hogy a tulajdoni helyzetre vonatkozó dokumentumok értelmezése (ideértve a vonatkozó okiratokat, bérleti szerződéseket és tervezési hozzájárulásokat) Megbízó jogi tanácsadójának a felelőssége.</p>

	<p>Megbízott továbbá nem végezte el az esetleges bérlő pénzügyi helyzetére, szerződés teljesítőképességére vonatkozó vizsgálatot. Jelentése ugyanakkor a az ingatlanbefektetőknek a bérlők pénzügyi helyzetéről feltételezhető véleményén alapuló általános ismereteinket tükrözi</p>
<p><b>Jogi, adózási, szabályozási követelmények</b></p>	<p>Kifejezett utasítás hiányában nem szereztünk be az érintett önkormányzattól információkat a településrendezési és útépitési tervekről. Feltételezzük, hogy az Ingatlanokat nem befolyásolják hátrányosan településrendezési vagy útépitési javaslatok.</p> <p>Értékeléseink azon a feltevésen alapszanak, hogy az értékelt ingatlanok és annak valamennyi helyisége teljes mértékben megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak (ideértve korlátozás nélkül az építésügyi és tűzvédelmi előírásokat)</p> <p>Feltételezzük azt is, hogy az ingatlan használatához és az ott végzett tevékenységhez szükséges valamennyi hozzájárulást, engedélyt és felhatalmazást megszerezték, és ezek továbbra is érvényesek lesznek, nincsenek visszterhes feltételek.</p> <p>Feltételezzük, hogy az ingatlanok rendelkeznek az épület energetikai jellemzőit tanúsító, az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet alapján elkészített, hatályban lévő megfelelő energetikai tanúsítvánnyal.</p> <p>Külön utasítást hiányában, jogi dokumentációkat nem áll módunkban áttekinteni. Amennyiben jogi dokumentációt bocsátanak rendelkezésünkre, az abban foglaltakat munkánk során figyelembe vesszük, de javasolt, hogy értelmezésünkre jogi tanácsadók előzetes megerősítését követően hagyatkozzanak.</p> <p>Eltérő tájékoztatás hiányában feltételezzük, hogy az ingatlan vonatkozásában nem állnak fenn jogsértések illetve nem fenyegetnek peres eljárások.</p> <p>Feltételezzük továbbá, hogy minden dokumentáció megfelelően elő van készítve, és amennyiben erről nem értesítettek bennünket eltérően, nincsenek olyan szokatlan vagy visszterhes korlátozások, szolgalmi jogok, szerződések vagy egyéb kiadások, amelyek az adott tulajdon értékét hátrányosan érintenék.</p> <p>Bérelt ingatlanok vonatkozásában feltételezzük, hogy a tulajdonos minden hozzájárulást megad, ami a megbízás teljesítéséhez szükséges.</p> <p>Ellenkező értelmű értesítés hiányában feltételezzük, hogy minden ingatlan jó és fogalomképes jogcímmel rendelkezik, továbbá vonatkozásában folyamatban lévő peres eljárás nincs.</p> <p>A bérleti szerződésekben nincsenek olyan, a használatra vonatkozó korlátozások vagy egyéb korlátozó megállapodások, amelyek hátrányosan befolyásolnák az értéket.</p> <p>Kifejezett kérés hiányában nem vizsgáljuk részletesen a bérlők bérleti szerződésre vonatkozó teljesítési képességét, azonban támaszkodunk a piaci megítélésük alapján alkotott álláspontunkra. A szerződésteljesítési képességre vonatkozó valamennyi megjegyzést ennek fényében kell értelmezni. Egyéb információ hiányában továbbá azt feltételezzük, hogy a bérlő képes eleget tenni a bérleti szerződésben foglalt pénzügyi</p>

	kötelezettségeinek, nincs bérleti díj hátraléka vagy egyéb teljesítetlen kifizetése vagy fel nem tárt szerződésszegése.
--	---



Kibédi-Makfalvi-Varga L...

RELIANCE LETTER

Elektronikusan aláírta:

Bárány Kristóf Péter



Elektronikusan aláírta:

Németh Gábor



**CBRE**

**Allen & Overy Kádár Ügyvédi Iroda**

1123 Budapest

Alkotás u. 55-61.

Registration number:

**OTP Bank Nyrt.**

1051 Budapest

Nádor u. 16.

Registration number:

**Concorde MB Partners Kft.**

1051 Budapest,

József Attila u. 1.

Registration number: 01 09 271355

**Concorde Értékpapír Zrt.**

1123 Budapest,

Alkotás utca 55-61. 7. em.

Registration number: 01 10 043521

**Shopper Park Plus Zrt**

1015 Budapest

Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó

Registration number: 01-10-140433

08 September 2023

**Re: LETTER OF RELIANCE – TESCO HYPERMARKET PORTFOLIO („TESCO PORTFOLIO”)**

including 18 Hypermarkets, 14 located in Hungary and 4 in the Czech Republic) with parking places and underlying land hereinafter referred to as “Properties”

Dear Addressee,

Our company, CBRE Kft. (registered seat: Bajcsy-Zsilinszky út 78., 1055 Budapest, Hungary; company registration no.: 01-09-362188) (the “Company”) has prepared:

- a valuation report and a condensed report relating to the Properties, dated 21.04.2023, valuation date 31.12.2022.
- an updated valuation report and a condensed report relating to the Properties, dated 02.06.2023, valuation date 31.03.2023.
- an updated valuation report and condensed report relating to the Properties, dated 12.07.2023, valuation date 31.05.2023.
- an updated valuation report and condensed report relating to the Properties, dated 04.09.2023, valuation date 30.06.2023.

for Shopper Park Plus Zrt. (the "Report") under the terms of the appointment dated 14.02.2023., and its amendments 07.07.2023, 20.07.2023 and 04.09.2023. and (the "Appointment").

You have requested to see the Report and to rely upon it. We inform you, that you will not be provided with the Report, nor may you rely on it for any reason whatsoever, until you have returned a countersigned copy of this letter to the attention of our Company.

Subject to you agreeing to the provisions of this letter (and in particular the provisions concerning the exclusions and limitations of liability referred to in this letter) we confirm that:

- you may rely upon the information contained in the Report to the same extent as if we had been appointed directly by you to prepare the Report;
- we have exercised reasonable skill and care in preparing the Report; and
- we have in place, and will continue to maintain for five (5) years from the date of the Report, professional indemnity insurance (provided such insurance remains available at commercially reasonable rates and terms) save that the maximum limit of the indemnity policy of our Company shall not be less than EUR 1,000,000 (in words: one million Euros).

For the avoidance of doubt, we would also draw your attention to the fact, that we have not re-valued the Property since the valuation date set out in the Report. As such please note that the valuation figure given in the Report may not reflect the current value of the Property.

#### **Limitation of Liability**

The maximum liability of our Company to you shall be subject to the same exclusions and limitations as those set out under the terms of the Appointment. Our Company shall have no greater liability to you by virtue of this letter of reliance than our Company would have had if you had been named as a client under the Appointment.

For the avoidance of doubt:

- (a) The maximum aggregate liability of our Company howsoever arising under, in connection with or pursuant to the Appointment and/or the Report and/or this or any other reliance letter in connection therewith, and whether in contract, tort, negligence or otherwise shall not exceed the lower of:
  - (i) 25% of the value of the Property, which value being as at the Valuation Date and on the basis identified in the Appointment or, if no basis is expressed, the Market Value as defined by the RICS; or
  - (ii) EUR 1,000,000 (in words: one million Euros).
- (b) Our Company shall not be liable for any indirect, special or consequential loss or damage (including without limitation lost profits) arising out of or in connection with the Report howsoever caused, whether in contract, tort, negligence or otherwise.

Our Company represents that the limitations of liability stipulated under the Appointment and in this reliance letter shall not affect the liability of our Company for death, personal injury of you or third party or wilful misconduct.

By signing this letter, you accept, that no claim or proceedings in connection with the matters set out in the Report shall be commenced against our Company after expiry of five (5) years from the date of the Report.

In any claim or proceedings which may arise under or pursuant to this reliance letter, our Company shall be entitled to rely on any limitation in the Report and to raise the equivalent rights in defence of liability as our Company would have had against you as if you had commissioned the Report yourself.

***Third Parties and Confidentiality***

The Report or any part thereof is confidential to you, and you may not disclose the Report or any part thereof to any third party except with our prior written consent. By signing this letter you undertake to keep confidential at all times after the date of this letter and not directly or indirectly reveal, disclose to any third party any confidential information received or obtained in connection with the Report and as a result of entering into or performing this letter, which relates to the subject matter and/or provisions of the Report. This prohibition does not apply if:

- (i) the information was in the public domain before it was furnished to you or, after it was furnished to you, it entered the public domain otherwise than as a result of: (a) a breach by you of this Clause; or (b) a breach of a confidentiality obligation by the discloser, where the breach was known to you; or
- (ii) if you are obliged to disclose the information based on applicable legislation, or the resolution of any authority save that the disclosure shall occur exclusively in the scope required by the applicable legislation or the resolution of the authority.

This letter only entitles you to receive the Report and rely upon it. No any third person is entitled to rely upon it (and we have no liability to any person other than you in relation to the Report) except with our prior written consent.

Without our prior written consent, you are not entitled to assign or transfer to a third party any right or obligation under this reliance letter, save that our written consent will not be withheld without a good reason.

***Law and Jurisdiction***

This reliance letter shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law. The provisions of Act V of 2013 on Hungarian Civil Code and other applicable legislation shall apply for issues not regulated herein.

All dispute arising out of or in relation to the letter shall be settled by ordinary Hungarian courts.

Please sign the attached copy of this reliance letter to confirm your acceptance of the terms contained herein.

Yours faithfully

---

**CBRE Kft.**  
represented by:  
Kibédi-Makfalvi-Varga Lóránt Sándor  
Managing Director

**We hereby acknowledge and agree to be bound by the terms of this Reliance Letter.**

\*\*\*\*\*SIGNATURES ON THE NEXT  
**PAGE\*\*\*\*\***



**Allen & Overy Kádár Ügyvédi Iroda**

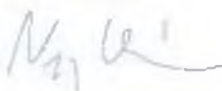
1123 Alkotás u. 55-61, Budapest

represented by:

Name dr. Hete Norbert

Title: Counsel / vezető ügyvéd

Place and date:



**Concorde MB Partners Kft.**

1051 Budapest, József Attila u. 1.

represented by:

Name: Nagy Kálmán

Title: Managing director / Ügyvezető Igazgató

Place and date:

**Shopper Park Plus Zrt**

1015 Budapest

Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó

represented by:

Name:

Title:

Place and date:

**Kazár András  
Gábor**

Digitálisan aláírta:  
Kazár András Gábor  
Dátum: 2023.09.15  
10:06:52 +02'00'

**Szelényi  
György  
István**

Digitálisan aláírta:  
Szelényi György  
István  
Dátum: 2023.09.15  
09:36:58 +02'00'

OTP Bank Nyrt.

1051 Budapest, Nádor u. 16

represented by:

Name: Kazár András Head of Department /Főosztályvezető

Szelényi György Head of Department /Osztályvezető

Place and date:

**Régely  
Károly**

Digitálisan aláírta:  
Régely Károly  
Dátum: 2023.09.15  
10:06:52 +02'00'

**Veverán Monika  
Krisztina**

Digitálisan aláírta:  
Veverán Monika Krisztina  
Dátum: 2023.09.15  
10:06:52 +02'00'

**Concorde Értékpapír Zrt.**

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 7. em.

represented by:

Name:

Régely Károly CEO/Vezérigazgató

Veverán Mónika, Director of operations /operációért felelős igazgató

Place and date:

## **2. SZ. MELLÉKLET - MAGYAR ÉS CSEH INGATLANOK BEMUTATÁSA**

Ingtatlanok	Cím	Telek területe (m2)	Bruttó bérbeadható terület (m2)	Kihasznált ság 2022.12.31.-én	WAULT (év) bérleti bevétellel súlyozva 2022.12.31 fordulónapra	Elhelyezkedés	Főbb bérlők	Piaci érték 2022.12.31-i fordulónapra	Energetikai besorolás
Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs	135 306	35 111	99%	6,0	Az Ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.	Deichmann, Fressnapf, H&M, Libri, LPP, Pepco, Rossmann, Shell, Sportsdirect, Takko, Tesco, Unipharma	39 930 000 €	FF
Debrecen Airport	Mikepércsi út 73/A, 4030 Debrecen	65 461	11 334	86%	6,7	Az Ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délkeletre kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.	AlphaZoo, Pepco, Tesco,	4 900 000 €	DD
Debrecen Extra	Kishegyesi út 1-13., 4031 Debrecen	102 385	27 011	100%	4,0	Az Ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35.ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el- a terület hátsó része pedig a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az Ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.	Deichmann, DM, Fressnapf, Pepco, Spectabee, Sportsdirect, Tesco	24 210 000 €	EE
Eger	Rákóczi Ferenc utca 100., 3300 Eger	57 140	16 282	98%	5,9	Az Ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében.	Decathlon, Deichmann, H&M, Rossmann, Tesco	13 920 000 €	EE

Érd	Budafoki út 2., 2030 Érd	99 347	15 782	97%	4,4	Az Ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és körforgalmi csomóponton keresztül jól megközelíthető. Szintén közvetlenül megközelíthető a 7-es számú főútról.	Fressnapf, JYSK, Sasa Divat, Shell, Tesco	14 510 000 €	CC
Kecskemét	Talfája köz 1., 6000 Kecskemét	118 887	17 558	100%	4,9	Az Ingatlan Kecskemét városának északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az Ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.	CCC, H&M, Euronics, Tesco	10 020 000 €	EE
Miskolc Avas	Mésztelep utca 1/A, 3508 Miskolc	36 099	9 519	94%	5,0	Az Ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.	DM, Fressnapf, Tesco	5 240 000 €	CC
Miskolc Extra	Szentpéteri kapu 103., 3527 Miskolc	76 904	17 483	97%	5,2	Az Ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapun található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.	DM, H&M, Sportsdirect, Tesco	11 450 000 €	GG
Nyíregyháza	Pazonyi út 36., 4400 Nyíregyháza	81 157	17 965	98%	5,9	Az Ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az Ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe	Decathlon, Rossmann, Sportissimo, Tesco	12 680 000 €	EE

						mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az Ingatlan számára.			
Pécs	Makay István út 5., 7634 Pécs	286 026	23 984	99%	8,4	Az Ingatlan Pécsett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető. – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.	Csúcsos Dália, Decathlon, Tesco	11 610 000 €	EE
Sopron	Ipari krt. 30., 9400 Sopron	118 089	15 907	100%	4,7	Az Ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az Ingatlan pár perces sétával elérhető.	CCC, Deichmann, Fressnapf, Media Markt, Takko, Tesco	13 350 000 €	DD
Szeged	Rókus krt. 42-64., 6724 Szeged	63 911	17 748	100%	5,6	Az Ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a város külső Rókus körútja mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autótutat vesz igénybe. Az Ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is – a Rókus körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az Ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott,	Deichmann, Spirit-tel, Tesco, Tulipán Invest	16 500 000 €	EE

						vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családirházak jelenléte.			
Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár	59 547	15 538	97%	5,2	Az Ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es) jól megközelíthető. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található.	Deichmann, Fehérvár Pharma, Shell, Tesco	11 830 000 €	EE
Váci út - Budapest	Gács utca 3., 1138 Budapest	87 320	20 321	95%	4,7	Az Ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerületéhez közel eső részén – a Váci út-Gács utca és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli- pár perc sétára található - Újpest- Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.	AlphaZoo, Brendon, DM, Plaza Patika, Takko, Tesco	19 380 000 €	EE
OC Galerie - Ostrava	Sjizdná 5554/2, 722 00 Ostrava-Třebovice	66 042	23 126	98%	3,9	Az Ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjizdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó-és kiskereskedelmi épületek. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjizdna útról lehetséges, mely a város egyik fő közlekedési útvonalra, az Opavska útra merőlegesen fut. Ez utóbbi főút direkt csatlakozással bír a városi körgyűrűhöz, melyen keresztül a belvárosi részek is elérhetőek. Az Ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető- a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Třebovice, OC' –	Action, Electro World, H&M, Sportisimo, Tesco	23 840 000 €	C

						mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.			
RP Chrudim	Dr. Milady Horákové 11, 537 03 Chrudim	7 833	5 582	100%	3,3	Az Ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-el déli irányban a Dr. Milady Horakove úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel, mint például a Városi Kórház vagy a Téli Stadium épületei. Az Ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival a városi környűri részét képező Dr. Milady Horakove utcai körforgalmi csomópontból lehetséges. Az Ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető- a 'Chrudim,stadion' buszmegálló közvetlenül az Ingatlannál található és az alábbi helyi buszjáratoknak van itt megállója : no. 2,3, 620705 and 620704. A 'Vlakove nadrazi Chrudim' vasútállomás az Ingatlantól északkeleti irányban kb. 2 km-re található.	Action, Rossmann, Super Pet, TEDi	8 745 000 €	B
OC Silesia - Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava	52 326	16 086	90%	5,5	Az Ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak – így például az alábbi kereskedők: Ptacek, Breno, Lidl, Bivoj, Ostroj, Stavebniny DEK, valamint Shell és Benzina töltőállomások, továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az Ingatlan közvetlen megközelítése a városi környűri részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is Ingatlanhoz	Alfa Rent, Decathlon, Sportisimo, Tesco	13 250 000 €	D

						ingyenes direkt buszjárat közlekedik, melynek 'Opava, Tesco' megállója az Ingatlan mellett található, ahol a helyi no. 230-as busz is megáll. Az Ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállónál az alábbi trolibuszjáratok érhetőek el: no. 202,203,209 és 210.			
OC Fontána_Karlov Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlov Vary	62 574	20 378	97%	2,2	Az Ingatlan a Karlov Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az Ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Ez utóbbiakra példa az OBI áruház vagy könnyűipari épületek, szállodák és irodaházak. Az Ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. (Ez az autópálya ha teljesen elkészül közvetlen kapcsolatot biztosít majd Prága- Karlov Vary- Cheb és a szomszédos Németország között) Tömegközlekedéssel az Ingatlan legjobban a 22-es és „T” jelzésű buszjáratokat kiszolgáló – közvetlenül az Ingatlannál található- 'Tesco' megállóból vagy a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló no. 22-es és 481810-es számú helyi buszjáratokkal lehetséges. A 'Karlov Vary' vasútállomás az Ingatlantól kb. 3.7 km-re, északkeleti irányban helyezkedik el.	C&A, DM, Drácik- DUVI, Electro World, H&M, New Yorker, Sportisimo, Tesco	24 280 000 €	C
<b>TOTAL</b>		1 576 354	326 715	98%	5,0		279 645 000 €		



**3. SZ. MELLÉKLET – SPECIÁLIS CÉLÚ ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) PÉNZÜGYI  
KIMUTATÁSOK ÉS AZ EY ÁLTAL KIADOTT KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS**

**Shopper Park Plus Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság**

Speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi  
kimutatások

2022. december 31.

## **Tartalomjegyzék**

Független könyvvizsgálói jelentés

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Konszolidált saját tőke kimutatás

Konszolidált cash-flow kimutatás

Számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont

(konszolidált) kiegészítő melléklet

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

### Vélemény

Elvégeztük a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a "Társaság") és leányvállalatai (a „Csoport”) mellékelt speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatát, amely a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 310.881.769 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 23.176.771 EUR nyereség -, a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.712.938 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény (332.032) EUR veszteség -, a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 718.428 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 704.428 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, összevont (konszolidált) saját tőke változásainak kimutatásából, összevont (konszolidált) cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet ad a Csoport 2022. december 31-én, 2021. december 31-én és 2020. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő pénzügyi évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban.

### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

### **Figyelemfelhívás**

Felhívjuk a figyelmet a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokhoz fűzött 0. megjegyzésre, amely ismerteti, hogy a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások a tőzsdei részvénykibocsátáshoz tartozó Tájékoztatóban való szerepeltetés céljából, a 2019. március 14-i 2019/980/EK Bizottsági Rendelet követelményeivel összhangban készültek. Az előzőekből kifolyólag a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások más célra nem használhatók fel. Véleményünk nincs minősítve ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

### **Egyéb kérdések**

A Csoport a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokról elkülönített, törvényen alapuló összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatást készített 2022. december 31-i fordulónapra vonatkozóan amely a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokban - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) foglaltakkal összhangban, valamint minden lényeges vonatkozásában a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült, valamint, amelyre 2023. április 24-i dátummal a Társaság részvényesei részére könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

### **A vezetés és az irányítással megbízott személye felelőssége a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokért**

A vezetés felelős a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítése.

A speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

## A könyvvizsgálónak a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhatja összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- ▶ Értékeljük a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy a speciális célú összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2023. május 22.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 005313

**Shopper Park Plus Zrt.**

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások**

**2022.12.31-én végződő üzleti évre**



# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) .....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás .....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás .....	6
Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz .....	7
0. Speciális pénzügyi kimutatások készítése.....	7
1.Általános háttér .....	7
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója .....	9
3. Jelentős becslések.....	25
4. Bérleti díj bevétel.....	28
5. Nettó üzemeltetési költségek és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek és bevételek .....	28
6. Igazgatási költségek .....	28
7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye .....	29
8. Pénzügyi eredmény .....	30
9. Nyereségadók .....	30
10. Befektetési célú ingatlanok.....	31
11. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés.....	32
12. Cash-flow hedge és a cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés.....	35
13. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések .....	37
14. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek .....	38
15. Saját tőke .....	38
16. Felvett hitelek .....	40
17. Bérleti letétek.....	41
18. Halasztott adó kötelezettségek .....	41
19. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	42
20. Szállítói és egyéb kötelezettségek .....	42
21. Kapcsolt felek.....	43
22. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény .....	44
23. Az IFRS-ek első alkalmazása .....	44
25. Mérlegen kívüli tételek.....	52
25. Mérlegfordulónap utáni események .....	52
26. A beszámoló elfogadása .....	52

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált átfogó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31- vel végződő üzleti év
Bérleti díj bevétel	4	11 046 927	0	0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	5	13 088 187	0	0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	5	(15 273 876)	0	0
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>8 861 238</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Igazgatási költségek	6	(3 647 358)	(335 150)	(1 285)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	7	22 002 204	0	0
<b>Működési eredmény</b>		<b>27 216 084</b>	<b>(335 150)</b>	<b>(1 285)</b>
Pénzügyi bevételek	8	2 922 730	733 564	0
Pénzügyi ráfordítások	8	(3 386 253)	(24 420)	(313)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>26 752 561</b>	<b>373 994</b>	<b>(1 598)</b>
Nyereségadó	9	(3 838 587)	0	0
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>22 913 974</b>	<b>373 994</b>	<b>(1 598)</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		22 913 974	373 994	(1 598)
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>				
Swap ügyletek érvégi értékelési differencia	12	262 797		
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>				
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	(706 026)	706 026
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>		<b>262 797</b>	<b>(706 026)</b>	<b>706 026</b>
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>		<b>23 176 771</b>	<b>(332 032)</b>	<b>704 428</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		23 176 771	(332 032)	704 428
Egy részvényre jutó eredmény	22	4,13	2,70	-0.01
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	22	4,13		
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	22	4,13		

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022 12 31	2021 12 31	2020 12 31	2019 12 31
<b>Eszközök</b>					
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>279 647 973</b>	<b>0</b>	<b>715 906</b>	<b>9 880</b>
Befektetési célú ingatlanok	10	279 645 000	0	0	0
Részesedések		0	0	715 906	9 880
Egyéb befektetett eszközök		2 973	0	0	0
<b>Forgóeszközök</b>		<b>31 233 796</b>	<b>1 712 938</b>	<b>2 198</b>	<b>4 100</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	13	3 711 138	0	0	0
Tényleges nyereségadó követelés	13	249 483	0	0	0
Egyéb követelések	13	13 069 018	90 399	365	0
Cash-flow fedezet: ügyletek valós értéke	12	262 797	0	0	0
Banki biztosítéki számlák	14	9 449 567	0	0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	14	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
<b>Eszközök összesen</b>		<b>310 881 769</b>	<b>1 712 938</b>	<b>718 104</b>	<b>13 980</b>
<b>Források</b>					
<b>Saját tőke</b>		<b>119 169 072</b>	<b>1 292 301</b>	<b>718 045</b>	<b>13 617</b>
Jegyzett tőke	15	963 200	16 200	15 382	15 382
Tőketartalék (ázsio)	15	95 356 800	1 603 800	0	0
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	15	262 797	0	706 026	0
Eredménytartalék	15	(327 699)	(701 693)	(1 765)	(1 765)
Tárgyidőszak eredmény	15	22 913 974	373 994	(1 598)	0
				0	
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>159 368 971</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	16	139 833 824	0	0	0
Berőli letétek	17	5 948 701	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	18	3 590 305	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	19	9 996 141	0	0	0
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>32 343 726</b>	<b>420 637</b>	<b>59</b>	<b>363</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	16	10 531 250	0	0	0
Szállítók	20	238 205	418 957	0	0
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	20	25 270	0	0	0
Céltartalékok		154 662	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20	21 394 339	1 680	59	363
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>191 712 697</b>	<b>420 637</b>	<b>59</b>	<b>363</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>310 881 769</b>	<b>1 712 938</b>	<b>718 104</b>	<b>13 980</b>

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konzolidált saját tőke kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megj	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázszió)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2019.12.31-én</b>		<b>15 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 765)</b>	<b>13 617</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	15	0	0	0	706 026	0	(1 598)	704 428
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	15	0	0	0	0	(1 765)	1 765	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés		0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatása:		0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2020.12.31-én</b>		<b>15 382</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>706 026</b>	<b>(1 765)</b>	<b>(1 598)</b>	<b>718 045</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	15	0	0	0	(706 026)	0	373 994	(332 032)
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	15	0	0	0	0	(1 598)	1 598	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	15	0	0	0	0	(698 330)	0	(698 330)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelkedés	15	818	1 603 800	0	0	0	0	1 604 618
Számviteli politika változásának hatása:		0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2021.12.31-én</b>		<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(701 693)</b>	<b>373 994</b>	<b>1 292 301</b>
Tárgyévi átfogó eredmény	15	0	0	262 797	0	0	22 913 974	23 176 771
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	15	0	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelkedés	15	947 000	93 753 000	0	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatása:		0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.12.31-én</b>		<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>262 797</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>22 913 974</b>	<b>119 169 072</b>

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

# Konzolidált cash-flow kimutatás

## Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022 dec 31-én végződő időszak	2021 dec 31-én végződő üzleti év	2020 dec 31-én végződő üzleti év
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>				
Arccas előtti eredmény		26 752 562	373 694	1 598
Horrekción				
Befektetés célú ingatlanok értéke	7	(22 002 204)	0	0
Debita átszámítás		145 682	14 078	0
Celtartalékok növekedése/csökkenése		154 662	0	0
Egyéb eredmény horrekción		2 579 469	106 026	0
Vezető- és egyéb kötelezések változása	13	(17 636 666)	90 034	(255)
Állomány- és pénzügyi eszközök értékesítése/csökkenése	17	5 548 701	0	0
Állomány- és pénzügyi eszközök értékesítése/csökkenése		5 449 547	0	0
Állomány- és pénzügyi eszközök értékesítése/csökkenése	20	12 678 740	420 578	(234)
Fizetett fizetendő nyereségadó	9	(248 282)	0	0
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(1 275 249)</b>	<b>(6 316)</b>	<b>(2 267)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>				
Befektetés célú ingatlanok beszerzése	10	(239 089 218)	0	0
Egyéb befektetett eszközök beszerzése		(3 099)	0	0
Részvétel és üzlet-egység értékesítésének bevétele		0	9 890	0
Átadott osztalék			706 026	
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(239 091 317)</b>	<b>715 906</b>	<b>0</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>				
Hitelek kölcsönök harmadik felek szembeni szafizetése	16	3 937 500	0	0
Hitelek kölcsönök harmadik felek szembeni felvétele	16	150 000 000	0	0
Csoporton kívüli kapcsolattartóktól kapott kölcsönök	16	5 000 000	0	0
Tőkeemelés	15	94 700 000	1 634 618	0
Fizetett kamatok	8	(2 573 348)	0	0
Fizetett osztalék		0	(698 390)	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>243 189 157</b>	<b>906 288</b>	<b>0</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>		<b>2 822 592</b>	<b>1 615 878</b>	<b>(2 267)</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>		<b>1 622 539</b>	<b>1 833</b>	<b>4 100</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elert arcfolyamnyereség-vesztés	14	25 662	4 628	-
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>4 491 793</b>	<b>1 622 539</b>	<b>1 833</b>

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

### 0. Speciális pénzügyi kimutatások készítése

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokat ezen Tájékoztatóban való szerepeltetés céljából, a 2017/1129/EK Európai Parlamenti és Hatósági Irányelv végrehajtásáról szóló, 2019. március 14-i 2019/980/EK Biztossági Rendelet követelményeivel összhangban készítettük el a tájékoztatókban szereplő múltbéli pénzügyi információk tekintetében. A speciális célú pénzügyi kimutatások tartalmazzák az igazgatóság által jóváhagyott 2020., 2021. és 2022. évi konszolidált éves pénzügyi kimutatásokat.

### 1. Általános háttér

Anyavállalat neve: Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 27033498-2-44  
Székhelye: 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.  
Cégjegyzék száma: 01-10-140433

A Shopper Park Plus Zrt.-t (a továbbiakban: a „Társaság” vagy az „Anyavállalat”) 2019. július 9-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2019. augusztus 8-ei dátummal jegyezte be. A Társaság zártkörű részvénytársaságként működik.

Az Anyavállalat többségi tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021 december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. A Társaság végső anyavállalata az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF. A Társaság törzstőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatszóbbbségi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatszóbbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosít az „A” sorozatú részvényhez képest. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2021-es, sem a 2022-as év során sem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

Az Anyavállalat leányvállalatainak részletes ismertetését lásd a 2.3. megjegyzésben. A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter  
1011 Budapest  
Ponty utca 6.  
Együttesen

Marton András  
1124 Budapest  
Nárcisz utca 56. 2. em. 5.  
Együttesen

Németh Gábor  
1118 Budapest  
Radóc utca 10.  
Együttesen

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás (SZIE) olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok jövőbeni teljesítését és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státusz megszerzését. A Társaság a 2022.-es év folyamán szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működött, és mint ilyen társaság mentesült a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. Továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státusza miatt a Társaságnak a 2022-ben megvásárolt ingatlanok után egységesen 2% vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezett, eltérően az általános szabályoktól.

A Társaság a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társasággént a Társaságot nyilvántartásba vegye. Amennyiben a Társaság a SZIT-té válás előfeltételeinek teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Társaságot a NAV anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba venné, akkor a Társaság az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok között nincs szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság.

## Könyvvizsgálattal és könyvvezetéssel kapcsolatos információk

A Csoport könyvvizgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj: 144,000 EUR + Áfa.

A Csoport választott könyvvizsgálója a 2022. január 1-től 2022. december 31-ig tartó üzleti évben a Shopper Park Plus Zrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A Csoport könyvvizsgálója:

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó)

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005313

Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

1132 Budapest, Váci út 20.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a BPION Services Kft. (adószáma: 26193616-2-41), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, a beszámolót összeállította: Schmiedt Sándor (lakcíme: 1106 Budapest, Sörgyár utca 37 fszt 6, regisztrációs száma: 178306).

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

## 2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Csoport. A Csoport az itt bemutatott számviteli elveket valamennyi bemutatott év vonatkozásában következetesen alkalmazta, az ettől való esetleges eltéréseket külön jelzi.

### 2.1 A beszámoló készítés alapja

A Shopper Park Plus Zrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült a vállalkozás folytatásának elve mentén. A Csoport a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok, a derivatívák és az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedés értékelése esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra. A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatás IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez szükséges bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá az alkalmazott számviteli politikákat. Az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdéseket, valamint azokat a témaköröket, amelyek esetében a feltételezések és becslések a beszámoló szempontjából jelentősek a 3. megjegyzés tartalmazza.

A Csoport 2022. december 31-i fordulónapra készíti először IFRS szerint a konszolidált pénzügyi kimutatásait.

### 2.2 Új és módosított standardok alkalmazása

A Csoport a 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Csoport számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

**A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:**

- Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat).



# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Csoport speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

## **Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:**

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számvetési politikák, a számvetési becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számvetési becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számvetési politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A Csoport a fenti módosításokat hatálybalépéskor fogja alkalmazni, a korábbi alkalmazással egyik esetben sem él. A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2022-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

## **2.3 Konzolidáció**

A konszolidált beszámoló a Shopper Park Plus Zrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazza, melyek együttesen a továbbiakban „Csoport”-ként szerepelnek. Leányvállalatok azok a társaságok, mely felett az anyavállalat kontrollt gyakorol, irányítja azokat, azaz, ha az anyavállalat a befektetéséből származóan változó hozamokat érhet el, és tudja befolyásolni ezen hozamokat, az irányított társaság lényeges tevékenységeinek befolyásolása által.

Az üzleti kombinációnak minősülő megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értéken, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

### Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív – azaz 90% feletti a koncentráció -, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik. A koncentrációs teszt számításánál halasztott adó nem került figyelembevételre.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A tárgyévben megszerzett ingatlanokat és ingatlant tulajdonló vállalati részesedéseket (Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Opava s.r.o., Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Chrudim s.r.o.) a koncentrációs teszt alapján a Csoport eszközvásárlásként azonosította.

### Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt az így keletkező különbözetet az eredmény terhére számolja el.

2021-ben a konszolidációba bevont leányvállalatok közül a Gradevel Kft. alapítással került a Csoportba, a többi leányvállalatot pedig megvásárolta a Shopper Park Plus Zrt. 2022. június 15-én. Más leányvállalat vásárlás-értékesítés 2022-ben és 2021-ben nem volt. A Csoport valamennyi leányvállalatában 100%-os részesedéssel rendelkezik, így nincsen nem ellenőrző részesedés. A Társaság a leányvállalatokban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik. A cseh leányvállalatokban való részesedések megszerzése nem minősült üzleti kombinációnak, ezek megszerzését az Eszközfelvásárlás módszerével számolta el a Csoport.

A Csoport a fentebb bemutatott dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

A Társaságnak 2022. december 31-én és 2021. december 31-én az alábbi leányvállalatai voltak, illetve vannak:

Név	Bejegyzés országa és tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Bekerülés dátuma és módja	Kikerülés dátuma és módja	A társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	
					2022. december 31.	2021. december 31.
Gradevel Kft.	Magyarország	Ingyenfejlesztő projekt cég	2021.12.14	---	100%	100%
Shopping Mall Ostrava s.r.o.	Csehország	Ingyenfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Opava s.r.o.	Csehország	Ingyenfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.	Csehország	Ingyenfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Chrudim s.r.o.	Csehország	Ingyenfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%

A Csoport a fentebb bemutatott dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokba. A Gradevel Kft. jegyzett tőkéje 40,000 EUR, székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

3. Fsz. 1. ajtó). A cseh társaságok jegyzett tőkéje társaságonként 100,000 cseh korona, székhelyük pedig: Londýnská 730/59, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha.

A Gradevel Kft. a magyar számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Sztv.”) szerint készíti egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal. A cseh illetőségű leányvállalatok a cseh számviteli törvény alapján készítik az egyedi éves beszámolójukat február 28-i fordulónappal, melynek oka, hogy a társaságok korábbi tulajdonosa február 28-i fordulónappal rendelkezett és még nem került sor a december 31-ére történő átállásra. A konszolidálásba bevont vállalatok számviteli politikái egységesítésre kerültek a konszolidációt megelőzően, a cseh GAAP és az IFRS, valamint a magyar Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

### 2.4 Külföldi pénznemek átváltása

#### (a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Shopper Park Plus Zrt. és a Csoportot alkotó többi társaság elsődleges működési környezetének pénzneme, azaz a funkcionális pénzneme az euró, a konszolidált beszámoló beszámolási pénzneme az euró.

#### (b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció, illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes MNB árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek megjelenítésre. A hitelekkel, illetve pénzeszközökkel és pénzeszközegyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és -veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

### 2.5 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy ügyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A vegyes használatú (részben a Csoport által használt, részben bérbeadási vagy tőkenövelési céllal tartott) ingatlanokat meg kell osztani, és az összetevőket külön kell elszámolni, amennyiben ezen összetevők külön is értékesíthetők.

A befektetési célú ingatlanok közé elsősorban kiskereskedelmi ingatlanok tartoznak, amelyeket nem a csoport által vagy a csoport tevékenysége során történő használatra, illetve nem a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre használnak, hanem elsősorban bérleti díjbevétel és értéknövekedés elérése céljából.

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési értéken értékelik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A tranzakciós költségek magukban foglalják az átruházási illetékeket, a jogi szolgáltatások szakmai díjait és a kezdeti bérbeadási jutalékokat, hogy az ingatlant a működőképességhez szükséges állapotba hozzák.

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat valós értéken mutatják ki, amely tükrözi a beszámoló fordulónapján fennálló piaci feltételeket. A befektetési célú ingatlanok további hasznosításában bekövetkező változásokból származó nyereségek vagy veszteségek a keletkezésük időszakának eredményében szerepelnek, beleértve a megfelelő adóhatást is. Az operatív lízingszerződések megszerzéséhez kapcsolódó kezdeti költségek, valamint a lízingosztönzők a kapcsolódó befektetési célú ingatlan értékére kerülnek aktiválásra.

A befektetési célú ingatlanokba vagy azokból csak akkor történik átvezetés, ha a használatban bekövetkezett változásra van bizonyíték (mint például a fejlesztés megkezdése vagy egy másik félnek szóló üzemeltetés kezdete). A befektetési célú ingatlanokból a készletekbe történő átvezetés esetén a későbbi elszámolás során a vélelmezett bekerülési érték a használat megváltozásának időpontjában érvényes valós érték. Ha egy készleten lévő ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, az ingatlan átadáskori valós értéke és az egyes korábbi könyv szerinti értékek közötti különbözetet az eredményben számolják el. A Csoport bizonyítéknak tekinti az értékesítésre irányuló fejlesztés megkezdését (befektetési célú ingatlanból a készletek közé történő átvezetés esetén) vagy egy másik félnek történő operatív lízing kezdetét (készletekből befektetési célú ingatlanba történő átvezetés esetén).

A befektetési célú ingatlanokat vagy akkor vezetik ki, amikor azok elidegenítésre kerültek, vagy amikor véglegesen kivonják a használatból, és az elidegenítésből nem várható jövőbeni gazdasági haszon. A nettó elidegenítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbözetet a kivezetés időszakának eredményében számolják el. A befektetési célú ingatlanok kivezetéséből származó nyereségbe vagy veszteségbe beszámítandó ellenérték összegének számításakor a csoport figyelembe veszi a változó ellenérték hatásait, a jelentős finanszírozási komponens meglétét, a nem pénzbeli ellenértéket, és a vevőnek fizetendő ellenértéket, ha van ilyen, az IFRS 15-ben az üzleti ár meghatározására vonatkozó követelményekkel összhangban.

A befektetési célú ingatlanok becsült valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 10. megjegyzésben szerepelnek.

## 2.6 Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei bérleti díjakból és az ingatlanokhoz bérbeadásához kapcsolódó üzemeltetési és egyéb bevételekből származik.

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

## A Csoport bevételeinek főbb elemei:

- Ingatlan bérbeadásból származó bevétel melyet többségében havonta számol el bérlői felé, a bérleti díj szerződésben megállapított mértéke alapján, az IFRS 16 standard előírásaival összhangban.
- Üzemeltetési díjak: A Társaság a bérleti díjon kívül számlázza a bérlők felé. Az üzemeltetési díjak többek között rezsiköltségek, karbantartási, takarítási és biztonsági költségek az IFRS 15 standard előírásaival összhangban.

**Ingatlan bérbeadásból származó bevétel:** A bérleti bevételek operatív lízingből származnak. A Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit kereskedelmi ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik. A bérleti díjak a futamidő során lineárisan kerülnek elszámolásra.

**Üzemeltetési díjak:** A Csoport pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

## Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

## Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre a fennálló tőkeösszeg figyelembevételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

## 2.7 Lízing

### Csoport, mint lízingbevevő

A Csoportnak nincs lízingbe vett eszköze.

### Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport operatív lízing típusú bérleti szerződésekkel rendelkezik. Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázat és előny. Ez általában egy egyszerű, rövidtávú bérleti konstrukció (operatív lízing), ahol a

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

befolyó bérleti díj az eredménykimutatásban jelenik meg, és elsődleges mérleghatása összefüggésben van a lízingfizetések ütemezésével.

Az operatív lízing keretében lízingbe adott ingatlanok a befektetési célú ingatlanok között vannak bemutatva, a bérleti díjak a bevételekben kerülnek elszámolásra.

### 2.8 Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

A pénzügyi eszközök között a Csoportnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Csoport eredménnyel szemben valósan értékel, vagy amortizált bekerülési értéken tart nyilván. Minden pénzügyi instrumentum a kötés napján kerül megjelenítésre. Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedését a Csoport valós értéken értékelte.

A pénzügyi kötelezettségek általában pénz és egyéb pénzügyi eszközök visszafizetésének igényéből erednek. Főként egyéb pénzügyi kötelezettségeket, szállítókat, bankkal és kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettségeket, lízingkötelezettségeket, valamint származékos pénzügyi kötelezettségeket foglalnak magukban.

Minden pénzügyi instrumentumot kezdetben valós értéken kell megjeleníteni a tranzakciós költségekkel módosítva, kivéve a FVTPL kategóriába besorolt eszközöket, ahol a tranzakciós költségeket azonnal az eredmény terhére kell elszámolni.

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni:

#### *Amortizált bekerülési érték*

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

#### *Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem él a FVOCI opcióval.

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

1. eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötelezettségek
2. amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek

Adósságinstrumentumok esetén bizonyos eszközöket kötelezően FVOCI vagy amortizált bekerülési értéken értékelt osztályba kell sorolni, amennyiben nem a valós érték opció kerül kiválasztásra (amely visszavonhatatlan döntés).

Pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor kell besorolni, amikor a gazdálkodó az instrumentum szerződő felévé válik. Bizonyos feltételek jelenléte esetén utólagosan szükséges lehet az eszközök besorolását megváltoztatni / átsorolni.

Az értékelési csoportba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell rendszerezni a pénzügyi eszközöket:

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash flow) természetét, illetve
2. a vállalkozás pénzügyi eszközhöz kapcsolódó üzleti modelljét.

Pénzügyi eszközök esetén csak és csakis akkor kell átsorolni FVTPL, FVOCI és amortizált bekerülési értékek között, ha az üzleti modellben bekövetkezett változások ezt indokolják, és a korábbi üzleti modell szerinti értékelésből származó következtetések már nem aktuálisak.

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

Amennyiben egy tőkeinstrumentumba való befektetés nem kereskedelmi céllal kerül a Csoport birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak).

A pénzügyi kötelezettségek esetén két érvényes besorolás létezik: a FVTPL és az amortizált bekerülési érték. A kereskedelmi céllal tartott pénzügyi kötelezettségeket FVTPL értéken kell értékelni (kivéve a saját hitelezési kockázatból származó valós érték változást, amit a tőkében kell elszámolni) és minden egyéb pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken, hacsaknem a valós értékelés opciót alkalmazzák. A Csoport nem él a valós érték opcióval, ugyanakkor amennyiben a tranzakció cash flow



## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Csoportnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

### 2.9 Származékos pénzügyi instrumentumok és fedezeti elszámolás

#### Kezdeti megjelenítés és későbbi értékelés

A Csoport származtatott pénzügyi instrumentumokat használ a kamatlábakkal kapcsolatos kockázatok fedezésére. Az ilyen származékos pénzügyi instrumentumokat kezdetben a származékos szerződés megkötésének napján valós értéken jelenítjük meg, és a későbbiekben valós értéken értékeljük újra. A származékos ügyleteket pénzügyi eszközként kerül nyilvántartásra, ha a valós érték pozitív, és pénzügyi kötelezettségként, ha a valós érték negatív. A fedezeti elszámolás szempontjából ezeket a fedezeti ügyleteket cash flow fedezeti ügyletnek minősítjük. A fedezeti ügylet hatékony része a saját tőkén belül Cash flow fedezeti tartalék soron kerül elszámolásra.

A fedezeti kapcsolat kezdetekor a Csoport hivatalosan kijelöli és dokumentálja azt a fedezeti kapcsolatot, amelyre a fedezeti elszámolást alkalmazni kívánja, valamint a fedezeti ügyletre vonatkozó kockázatkezelési célokat és stratégiát.

A dokumentáció tartalmazza a fedezeti instrumentum, a fedezett tétel, a fedezett kockázat jellegének azonosítását, valamint azt, hogy a Csoport hogyan fogja értékelni, hogy a fedezeti kapcsolat megfelel-e a fedezeti hatékonysági követelményeknek (beleértve a fedezeti hatástalanság forrásainak elemzését és a fedezeti arány meghatározásának módját). A fedezeti kapcsolat akkor felel meg a fedezeti elszámolás feltételeinek, ha megfelel az alábbi hatékonysági követelmények mindegyikének:

- a fedezett tétel és a fedezeti instrumentum között gazdasági kapcsolat áll fenn,
- a hitelkockázat hatása nem dominál a gazdasági kapcsolatból eredő értékváltozásokban,
- a fedezeti kapcsolat fedezeti aránya megegyezik a fedezett tételnek a Csoport által ténylegesen fedezett mennyiségéből és a fedezeti instrumentumnak a Csoport által ténylegesen a fedezett tétel adott mennyiségének fedezésére használt mennyiségéből eredő arányával.

Azokat a fedezeti ügyleteket, amelyek megfelelnek a fedezeti elszámolás összes feltételének, az alábbiakban leírtak szerint kell elszámolni:

#### Cash flow fedezeti ügyletek

A cash flow fedezeti elszámolás szempontjából a fedezeti ügyletek cash flow fedezeti ügyletnek minősülnek, ha olyan cash flow ingadozásoknak való kitettséget fedeznek, amelyek vagy egy kimutatott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatos konkrét kockázatnak, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügyletnek tulajdoníthatók.

A fedezeti instrumentumon keletkező nyereség vagy veszteség hatékony részét az egyéb átfogó jövedelmen keresztül a cash flow fedezeti tartalékban jelenítjük meg, míg a nem hatékony részt

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

azonnal az eredménykimutatásban számoljuk el. A cash flow fedezeti tartalékot a fedezeti instrumentumon keletkezett halmozott nyereség vagy veszteség és a fedezett tétel valós értékének halmozott változása közül az alacsonyabb értékkel kell módosítani. A tőkében felhalmozott összeget átsoroljuk az eredménybe átsorolási korrekcióként ugyanabban az időszakban vagy időszakokban, amikor a fedezeti cash flow-k az eredményt befolyásolják, például amikor a fedezett pénzügyi bevételt vagy pénzügyi ráfordítás kerül elszámolásra.

Ha a cash flow fedezeti elszámolást megszüntetésre kerül, a saját tőkén belüli fedezeti tartalékban felhalmozott összeg a felhalmozott fedezeti tartalékban marad, ha a fedezett jövőbeni cash flow-k várhatóan továbbra is bekövetkeznek. Ellenkező esetben az összeget azonnal átsoroljuk a nyereségbe vagy veszteségbe átsorolási korrekcióként. A megszűnés után, amint a fedezett cash flow bekövetkezik, a halmozott fedezeti tartalékban maradó összeget az eredmény átvezetési korrekciójaként számoljuk el.

### 2.10 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható hitelezési veszteség elvén alapul.

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport az egyszerűsített megközelítést alkalmazza a vevőkövetelések, a szerződéses eszközök és a lízingkövetelések értékvesztésének kiszámítására.

Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatóan számolja el az élettartam alatti várható értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Csoport nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

Behajthatatlannak minősül a követelés, ha az adós ellen vezetett végrehajtás, felszámolás, adósságrendezési eljárás befejezésekor a követelésre nincs fedezet vagy a követelést nem lehet eredményesen érvényesíteni.

fizetési késedelem	feltétel	értékvesztés
0-180 nap	a partner megbízható, szerződésben áll velünk, korábban nem volt nemfizetés	2%
180-360 nap	a partner megbízható, szerződésben áll velünk, korábban nem volt nemfizetés	50%
360 nap feletti	-	100%

A 0-360 nap között lejárt követelések esetén egyedi megítélést kell alkalmazni, amennyiben:

- partner szerződését felmondta, vagy az részünkről felmondásra került
- felszámolás, végelszámolás vagy csődeljárás alatt áll
- a vevő a követelését nem ismeri el.

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Az értékvesztés alapjából le kell vonni az óvadékként rendelkezésre álló és érvényesíthető összeget.

## 2.11 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket tartalmazzák. A Csoport rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban a Bérleti letétek soron kerülnek bemutatásra.

## 2.12 Saját tőke

### Jegyzett tőke

A jegyzett tőke magában foglalja azokat nominális értéken kibocsátott törzsrészcévényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

### Tőketartalék

A tőketartalék magában foglalja a nominális érték feletti kibocsátott törzsrészcévényeket. A részvénykibocsátási költségek levonásra kerülnek a tőketartalékból.

### Egyéb átfogó jövedelem tartalék

Ezen a soron szerepel a Csoport bankhiteleihez kapcsolódó kamatplafon ügyletek valós értékelése miatt elszámolt különbözet.

## 2.13 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül esedékes. Egyéb esetben ezek az összegek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

## 2.14 Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

## 2.15 Osztalékfizetés

A Csoport részvényesének fizetendő osztalékot a Csoport a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták. A Csoport tulajdonosok felé történő osztalékfizetési képessége szempontjából az anyavállalat, a Shopper Park Plus Zrt. osztalékfizetési képessége releváns. Az anyavállalatra, mint IFRS-ek szerint pénzügyi kimutatásokat készítő gazdálkodóra a magyar számviteli törvény (2000. évi C) 114/A§ 17. pontja vonatkozik az osztalékfizetési korlát meghatározásakor. Az anyavállalat szempontjából az osztalékfizetési korlát meghatározásánál releváns módosító tételek a következők: Az osztalékfizetésre

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

rendelkezésre álló szabad eredménytartalék az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összegének az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt – halmozott – nem realizált nyereség összegével csökkentett összege. Az eredménytartalék összege az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása című standard szerinti egyéb átfogó jövedelmet – az átsorolási módosítások kivételével – nem tartalmazhat. Az anyavállalat beszámolójában saját tőke megfeleltetési táblát készít, mely tartalmazza az osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék levezetését.

### 2.16 Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

Az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard szerint a társaságoknak a valós értéken történő értékeléseket olyan valósérték-hierarchiának megfelelően kell besorolniuk, amely tükrözi az értékeléseknél felhasznált alapadatok jelentőségét.

Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok, melyek nem piacon megfigyelhető inputok.
- 3.szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Csoport a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja a cash flow hedge kivételével, ahol 2. szintű értékelést alkalmaz.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra., kivéve a cash flow fedezeti ügyleteket, melyeknek a valós értéke 2. szintű információk alapján került meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket, mivel nem volt a hitelkockázatban jelentős elmozdulás a felvétele óta.

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

## 2.17 Kapcsolt felek

Egy vállalkozás kapcsolt, ha leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalkozás, kulcspozícióban lévő vezető a vállalatnál vagy az anyavállalatnál, bármely fentiekben lévő magánszemély közeli hozzátartozója, a magánszemély, illetve közeli hozzátartozója által birtokolt leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalat.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek bármilyen olyan ügyletek, amelyek egymás között történnek, függetlenül attól, hogy felszámítanak-e árat vagy sem.

A Csoport minden fordulónapra készített pénzügyi kimutatásai készítése során beazonosítja a kapcsolt feleket, melyet minden évben január 1-jén felülvizsgál. Az azonosított kapcsolt felekkel szembeni követeléseket, kötelezettségeket nyilvántartásában beazonosítja, és a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben közzéteszi.

## 2.18 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelek után, amelyeket a Csoportnak várhatóan ki kell egyenlítenie, és ha a kötelek összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelek rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelek jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelek rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használnak, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

## 2.19 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

## 2.20 Jövedelemadók

A jövedelemadó mértéke a törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségeken alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Csoport a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot azonosította jövedelemadóként, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Csoport folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel a speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Csoportnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha egy adott társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

### 2.21 Szegmensinformációk

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi és csehországi ingatlanainak megfelelően.

2021 évben a földrajzi szegmensek alapján teljes mértékben Magyarországhoz rendelhetők az eredménytétel, eszközök és források.

2022-es megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérelti díj bevétel	8 324 166	2 722 761		11 046 927
Üzeneltetési díj és egyéb bevétel	10 845 691	2 242 496		13 088 187
Üzeneltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(12 218 595)	(3 055 281)		(15 273 876)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>6 951 262</b>	<b>1 909 976</b>		<b>8 861 238</b>
Igazgatási költségek			(3 647 358)	(3 647 358)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	3 145 716	18 856 488		22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>10 096 978</b>	<b>20 766 464</b>	<b>(3 647 358)</b>	<b>27 216 084</b>
Pénzügyi bevételek			2 922 730	2 922 730
Pénzügyi ráfordítások			(3 386 253)	(3 386 253)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 096 978</b>	<b>20 766 464</b>	<b>(4 110 881)</b>	<b>26 752 561</b>
Nyereségadó	(31 780)	(3 806 807)		(3 838 587)
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>10 065 198</b>	<b>16 959 657</b>	<b>(4 110 881)</b>	<b>22 913 974</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	209 530 000	70 115 000		279 645 000
Lízing és egyéb vevőkövetelések	3 047 059	664 079		3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés	0	249 483		249 483
Egyéb követelések	11 993 481	1 075 536		13 069 018
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	4 006 079	485 714		4 491 793
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérelői letételek	5 320 673	628 028		5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 590 305		3 590 305
Szállítók	125 126	113 079		238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	25 270	0		25 270
Céltartalékok	0	154 662		154 662

# Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Csoport bérleti díj bevételéből a TESCO csoporttól, mint bérlőtől származó bevételek 21%-ot tettek ki a 2022-es évben. Más, a bérleti díj bevétel 10% -át meghaladó vevője a Csoportnak nincsen.

### 3. Jelentős becslések

A vezetőségnek az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások összeállítása során egyes esetekben jelentős becslésekkel, illetve feltételezésekkel kell élnie. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A Csoport azt az IFRS standardot alkalmazza, amely konkrétan az adott ügyletre, eseményre, körülményre vonatkozik. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kell, hogy kerüljön. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

A Csoport két területen alkalmaz jelentős becslést, az ingatlanok valós értékének meghatározásakor és a függő vételárak értékelésénél.

#### *(a) Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása*

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására független értékbecslőt kért fel, mely a CBRE Kft. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása során a piaci bérleti díjakra vonatkozó becslések az ingatlanokban történt közelmúltbeli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből lettek levezetve.

A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve. Az értékbecslés az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal készült.

#### *(b) Függő vételárak értékelése*

A Csoport a befektetési célú ingatlanjait 2022 év folyamán szerezte meg, melynek során a vételi szerződésben jelentős összegű jövőben fizetendő vételárak kerültek meghatározásra, melyek az egyéb hosszú lejáratú, illetve az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, a lejátsági besorolásnak megfelelően. A függő vételárak a vételi szerződésben meghatározott, jövőbeni üzleti feltételek, események alakulása alapján kerülnek egy jövőbeni fizetési időpontban megállapításra, és a Csoport által az eladó részére megfizetésre. Az adott üzleti év számviteli zárásakor a Csoport figyelembe vesz minden, adott időpontban elérhető információt annak érdekében, hogy reálisan becsülje meg, hogy a függő vételárakat a jövőben milyen értékben, és milyen lejáratú (éven belüli vagy éven túli) kell majd várhatóan megfizetnie. Ezen számviteli becslésnek megfelelően a Csoport a



## **Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.**

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

számvitelileg kimutatott függő vételár kötelezettségek összegét módosítja, mely különbségeket a pénzügyi eredmény terhére/javára számolja el annak érdekében, hogy a tárgyidőszakban kimutatott függő vételár kötelezettségek értékei az elérhető információk alapján tett legjobb becslés alapján, a leginkább közelítsenek a várható jövőbeni értékekhez.

### **Vételár-visszatartási megállapodások bemutatása:**

A Társaság és 100%-os leányvállalata a Gradevel Kft, valamint az ingatlanok és részesedések eladói a magyar ingatlanokra, valamint Opava-ban, Ostrava-ban és Karlovy Vary-ban található cseh ingatlanokra vonatkozó vételár-visszatartásról az alábbiak szerint állapodtak meg. Ezeket az összegeket kizárólag a megállapodott események bekövetkezése esetén köteles Társaság és a Gradevel Kft megfizetni Eladók részére.

### **MAGYAR INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:**

#### **Vételár visszatartás TESCO által használt terület megváltására**

Az Adásvételi Szerződés, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m<sup>2</sup>-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Társaság, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a Társaság a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR.

#### **Vételár visszatartás üres területre**

Az Adásvételi Szerződés összesen 1,432 m<sup>2</sup>-en olyan területet határoz meg, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben az adásvételi tranzakció napjától, 2022 június 15.-től számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbé adásra kerülnek, a Társaság köteles a bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a TESCO részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 572.892 EUR.

#### **Forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás**

Az adásvételi szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az adásvételi szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalomarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételár fizetési megállapodást kötöttek a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetését.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 22.281 m<sup>2</sup> területen forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlő 2019-ben fizetett forgalomarányos bérleti díja. Az utólagosan fizetendő vételár összege a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő vételár teljes összege 5.218.269 EUR, amely a 2019-ben a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj 9 % kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

## **Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.**

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### **Földterület bérleti szerződésekre előre megfizetett vételár**

A Társaság a vételár részeként előzetesen megfizette olyan földterület bérleti szerződések tőkésített értékét, mely földterület bérleti szerződések alapján a bérlemények bérlők részére történő birtokbaadására Tranzakció Zárásának Napján még nem került sor, és a bérleti díjfizetés még nem kezdődött meg.

Felek megállapodása értelmében, amennyiben az adott földterület bérleti szerződés szerint az adott bérlő nem veszi át a bérelt területet olyan okból, amiért a Társaság nem felelős, és nem fizeti meg az ott előírt első bérleti díjat a 2022. június 15.-i adásvétel napját követő 3 éves időszakon belül, a Társaság jogosulttá válik utólagos vételár-csökkentést követelni az adott földterület bérleti szerződés azon tőkésített értékének megfelelő összegben, amely alapján az adott bérlő nem vette át a bérelt földterületet, és nem fizette meg az első bérleti díjat. Ezen a jogcímen 2.340.879 EUR összeg került előzetesen megfizetésre a TESCO részére az adásvételi szerződés alapján.

### **CSEH INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:**

#### **Vételár visszatartás üres területre**

Az adásvételi szerződés összesen 2.281 m<sup>2</sup>-en határozott meg olyan területet, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbeadásra kerülnek - a Gradevel Kft. köteles bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a Tesco Holdings B. V. részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 912.500 EUR.

#### **Forgalmarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás**

Az Adásvételi Szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalmarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az adásvételi szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalmarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalmarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételár fizetési megállapodást kötöttek a bérlők által ténylegesen fizetett forgalmarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetését.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 8.272 m<sup>2</sup> területen forgalmarányos bérleti díjat fizető bérlőnek a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalmarányos bérleti díja.

Az utólagosan fizetendő vételár összege a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalmarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő teljes vételár visszatartás összege 1.578.762 EUR, amely a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalmarányos bérleti díj 10,20% mértékű kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 4. Bérleti díj bevétel

A Csoport a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétele	11 046 927	0	0
<b>Összesen</b>	<b>11 046 927</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2022. december 31-én:

Adatok EUR-ban	1 éven belül	1-5 éven belül	5 év fölött
Minimum bérleti díj bevételek	15 191 639	33 050 964	46 840 612

### 5. Nettó üzemeltetési költségek és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek és bevételek

A Csoport a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjaihoz tartozó közvetlen működési költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2022 dec 31-én végződő üzleti év	2021 dec.31-én végződő üzleti év	2020 dec 31-én végződő üzleti év
Üzemeltetési díj bevétel	1 415 790	0	0
Egyéb bevétel	3 058 363	0	0
Bevétel közüzem. költsége- továbbszámlázásából	8 614 034	0	0
Üzemeltetési költségek	(5 077 323)	0	0
- közüzem. költségek	(3 0 196 553)	0	0
<b>Összesen</b>	<b>(2 185 689)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az egyéb bevételek között főként fix szolgáltatási bevételek (2022: 2,203,123 EUR) és elektromos hálózat használati bevétel (2022: 829,337 EUR) szerepelnek.

### 6. Igazgatási költségek

Az igazgatási költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	672 169	293 402	733
Jogi tanácsadás	992 296	41 000	0
Menedzsment díj	797 312	0	0
Egyéb igazgatási költségek	1 185 581	748	552
<b>Összesen</b>	<b>3 647 358</b>	<b>335 150</b>	<b>1285</b>

Az egyéb igazgatási költségek között főként az ingatlan és cégvásárlásokhoz kapcsolódó jutalék (2022: 1,031,354 EUR), lízing és egyéb vevőkövetelésre képzett értékvesztés (2022: 209,502 EUR) szerepelnek. A 2021 december 31-én végződő üzleti évben a cseh cégekben egyéb igazgatási költség

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

soron költség túlhatárolás történt, melynek visszaforduló hatásaként a 2022 december 31-én végződő üzleti évben 299,416 EUR csökkentő tétel került elszámolásra az egyéb igazgatási költségek között.

A lízing és egyéb vevőkövetelésre képzett értékvesztés változását mutatja az alábbi táblázat:

Egyenleg 2019. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	
Értékvesztés feloldása	
Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31-én	209 502

### 7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására független értékbecslőt kért fel, mely a CBRE Kft. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A CBRE Kft. által készített elemzés az alábbiak szerinti:

Az értékbecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Az értékbecslés eredménye az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével - nincsenek korrigálva.

A használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása során a piaci bérleti díjakra vonatkozó becslések az ingatlanokban történt közelmúltbeli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből lettek levezetve.

A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve. Az értékbecslés az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal készült.

Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Érzékenység vizsgálat: A hozam feltételezett elmozdulására vizsgálva az ingatlanok értékét 0,5%-os hozamváltozások mellett az alábbi értéket adódnának:

Hozam érzékenység	-0,50%	0%	0,50%
Valós értéke változása (EUR)	302 640 000	279 645 000	259 632 000

A Befektetési ingatlanok értékelésénél a nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve, mely a Csoport befektetési ingatlanai esetében 7 % és 8,3% között alakult.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 8. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Befektetési célú ingatlan függő vételárának módosítása	2 529 152	0	
Kapott osztalék	0	706 026	
Realizált árfolyamnyereség	314 713	24 972	313
Nem realizált árfolyamnyereség	70 936	2 566	
Egyéb pénzügyi bevétel	7 929	0	
<b>Pénzügyi bevételek</b>	<b>2 922 730</b>	<b>733 564</b>	<b>313</b>
Banki hitel kamata	2 573 343	0	0
Realizált árfolyamvesztés	241 468	0	0
Nem realizált árfolyamvesztés	0	24 335	0
Egyéb pénzügyi ráfordítások	571 442	85	0
<b>Pénzügyi ráfordítások</b>	<b>3 386 253</b>	<b>24 420</b>	<b>0</b>
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>(463 523)</b>	<b>709 144</b>	<b>313</b>

A Shopper Park Plus Zrt. 2021-ben az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-től kapott osztalékot.

A 3. megjegyzés „Jelentős becslések” alatt mutatjuk be a befektetési célú ingatlanok megszerzésekor, vételi szerződésben meghatározott jövőben fizetendő, függő vételárakról, és azok értékeléséről. A függő vételárak a 2022 év folyamán megszerzett befektetési célú ingatlanok bekerülésekor az elérhető információk alapján számviteli becsléssel megállapításra, és számvitelileg kimutatásra kerültek. A 2022 december 31-vel végződő év számviteli zárásakor a Társaság a becslést újra elvégezte, és az új időpillanatban elérhető információk alapján úgy látta, hogy a jövőben fizetendő vételárak 2,231,562 EUR-val alacsonyabbak lesznek, mint a korábban elvégzett becslés alapján. Ezen különbözettel a Csoport függő vételárak összegét a kötelezettségek között csökkentette, és párhuzamosan ezen összegben pénzügyi bevételt számolt el.

### 9. Nyereségadók

A nyereségadók között magyar társaságok esetén társasági adó (9% adókulcs), helyi iparüzési adó ráfordítás (2% adókulcs), innovációs járulék (0,3% adókulcs); a cseh társaságok esetén társasági adó (19% adókulcs), valamint a halasztott adó van kimutatva. Az effektív adókulcs 14,5%.

A Csoport anyavállalata a Shopper Park Plus Zrt.-t a Magyar Adóhatóság 2022 január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette, ezért a 2022-es üzleti évben társasági adó és iparüzési adó fizetésére nem kötelezett. Lásd: 1. megjegyzés.

Az adóráfordítás összege évenként az alábbi:

Adatok EUR ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	248 282	0	0
Halasztott adó ráfordítás	3 590 305	0	0
<b>Osszesen</b>	<b>3 838 587</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Az adóráfordítás egyeztetése az alábbi:

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény	26 752 562	373 994	-1 598
Az anyatársaság társasági nyereségadó kulcsával elvárt nyereségadó (9%)	2 407 731	33 659	-144
Adótörvény szerint nem levonható ráfordítások adóhatása	1 659 834		
Adótörvény szerint levonható ráfordítások adóhatása	0		
Nem adóköteles bevételek adóhatása	-3 982 628	-63 542	
Adóköteles bevételek	1 700 671		
Magasabb adókulcsú országok (Csehország) adóhatása	2 021 200		
Tárgyévben el nem számolt nyereségadó	0	29 883	144
Egyéb nyereségadók hatása	31 780	0	0
Konszolidált átfogó eredménykimutatásban jelentett adóráfording	3 838 587	0	0

### 10. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban	Összesen
<b>Valós érték 2019. december 31-én</b>	<b>0</b>
Befektetési célú ingatlan vásárlása	0
Aktivált költségek	0
Valós érték változás	0
<b>Valós érték 2020. december 31-én</b>	<b>0</b>
Befektetési célú ingatlan vásárlása	0
Aktivált költségek	0
Valós érték változás	0
<b>Valós érték 2021. december 31-én</b>	<b>0</b>
Befektetési célú ingatlan vásárlása	205 620 067
Akvizió során bekerült befektetési célú ingatlanok	51 258 513
Befektetési célú ingatlan eladása	0
Aktivált költségek	764 217
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	22 002 204
<b>Valós érték 2022. december 31-én</b>	<b>279 645 000</b>

Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia harmadik szintjén vannak az ingatlanok bemutatott valós értékei.

A Befektetési célú ingatlanok lízingbeadásából eredő bevételeket a 4. megjegyzés tartalmazza, az ingatlanok üzemeltetési bevételeit és költségeit, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb bevételeket és költségeket az 5. megjegyzés tartalmazza.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 11. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés

#### 11.1 Pénzügyi instrumentumok

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
<b>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</b>				
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	
Egyéb követelések	11 623 560	90 399	0	
Pénz és pénzeszköz egyenértékesei	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>19 826 491</b>	<b>1 712 938</b>	<b>1 833</b>	<b>0</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>19 826 491</b>	<b>1 712 938</b>	<b>1 833</b>	<b>0</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>				
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	139 833 824	0	0	0
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>139 833 824</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 531 250	0	0	0
Szállítók	238 205	418 957	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16 272 766	1 680	59	0
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>27 042 221</b>	<b>420 637</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>166 876 045</b>	<b>420 637</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
<b>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</b>				
<b>Pénzügyi eszközök</b>				
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök</b>				
Részesedések			715 906	9 880
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>				
Egyéb követelések	262 797	0	0	0
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>262 797</b>	<b>0</b>	<b>715 906</b>	<b>9 880</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 11.2 Pénzügyi kockázati tényezők

A Csoport tevékenységei által az alábbi pénzügyi kockázatoknak van kitéve: piaci kockázat (beleértve az árfolyamkockázatot és kamatkockázatot), hitelezési kockázat és likviditási kockázat.

##### (a) Piaci kockázat

A Csoport következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

globális gazdasági környezetet és az ingatlanpiacon kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

A Csoport vezetősége folyamatosan monitoringolja az orosz-ukrán háború hatásait, a növekvő inflációt a bérleti díjak lekövetik, így a közvetett hatás nem jelent jelentős kockázatot a Csoportra.

### (i) Árfolyam kockázat

Árfolyam kockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

Árfolyam kockázat abban az esetben merül fel, ha a jövőbeli kereskedelmi tranzakciók, valamint a megjelenített eszközök és kötelezettségek az eurótól eltérő pénznemben vannak nyilvántartva. A 2022.12.31-i bérleti szerződések alapján a bérleti szerződésekből származó bérleti díj bevétel 80%-a euróban nominált, 16%-a magyar forintban nominált, 4%-a cseh koronában nominált. A tárgyévben a magyar forint euróval szembeni 1%-os erősödése a bérleti bevételt mintegy 16 ezer EUR-al növelte volna, míg a magyar forint euróval szembeni 1%-os gyengülése 16 ezer EUR-al csökkentette volna.

### (ii) Kamatláb kockázat

A Csoport kamatláb kockázata hosszú lejáratú hiteléből adódik. A Csoport által felvett bankhitel kamatbázisa a 3 havi Euribor, ami változó kamatozást jelent. A változó kamatozású hitelek miatt kamatláb kockázatnak van kitéve. A kamatláb kockázatot a Csoport kamatplafon fedezeti ügylettel mérsékli, jelentősen csökkentve a kamatláb kockázatnak való kitettséget. Lásd még 12. jegyzet.

A 3 havi Euribor 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan a 2022-es évre. A 0% a tárgyévi valós kamat ráfordítás adatai:

Adatok EUR-ban	3 havi Euribor változása		
	-0,5%	0%	0,5%
Csoport kamat ráfordítása	2 387 077	2 573 343	2 869 423

### (b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat számlakövetelésekből és bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből adódik. A szerződésen alapuló hitelviszony alapja, hogy mindkét fél a rögzített feltételek mellett teljesítsen. A kockázati elem a másik fél nem a megállapodás szerinti teljesítéséből eredhet.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitettséget mutatja. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitettséget mutatja 2022. december 31-én és 2021. december 31-én.



## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Maximális követelés kitétség (adatok EUR-ban)	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 544 469	90 399	365	0
Elhatárolások	11 774 031	0	0	0
Banki biztosítéki számlák	9 449 567			
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100

A Csoport hitelkockázati kitétsége megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. A vevőkövetelések esetében hitelezési szempontból egy vevő minősül jelentősnek, egyéb jelentős vevőkoncentráció nincsen.

A vevőkövetelésekből eredő nem fizetési kockázatokat vagy okozott károkat a Csoport bérlői letétek útján fedezi, figyeli a nem fizető vevőket és amennyiben szükséges, akkor megszünteti a szerződést. A hitelezési kockázatot a vevőkövetelések esetében csökkenti a kapcsolódó bérlői letét.

### (c) Likviditási kockázat

A likviditás folyamatos megfelelést jelent, azt, hogy a vállalkozás mindig időre eleget tud tenni fizetési kötelezettségeinek. A kockázat abból származik, hogy a kötelezettségek finanszírozásához szükséges pénzeszközök realizálása csúszhat, ennek eredményeként a társaság nem képes határidőre eleget tenni vállalásának.

A Csoport pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését az alábbi táblázat tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik. A Csoport által felvett hitelek a 16. Felvett hitelek megjegyzésben olvashatók.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

	Nyilvántartási érték	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
2020. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök		0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	59	59	0	0	0	0
2021. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök		0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	420 637	420 637	0	0	0	0
2022. december 31-én						
Bankkölcsön	145 365 074	3 245 515	10 011 123	13 375 010	150 272 543	0
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön	5 000 000		5 400 000			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	21 632 544	21 632 544	0	0	0	0

### (d) Tőkemenedzsment

A Csoport a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében módosíthatja a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegét, tőkét fizethet vissza a tulajdonosoknak, illetve az adósságállomány csökkentése érdekében új részvényeket bocsáthat ki vagy eszközöket adhat el. A vezetés megerősíti, hogy a Csoport minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Csoport ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. A saját tőkét, illetve annak jegyzett tőkéhez viszonyított arányát az alábbi táblázat mutatja. A saját tőke pozitív és az összes évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382	15 382
Saját tőke összesen	119 169 072	1 292 301	718 045	13 617
<b>Saját tőke és jegyzett tőke aránya</b>	<b>12372,20%</b>	<b>7977,17%</b>	<b>4668,09%</b>	<b>88,53%</b>

### 12. Cash-flow hedge és a cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés

A Csoport hitelt vett fel, ahol a kamatbázis a 3 havi EURIBOR, mely változó kamatozást jelent. A hitelszerződésben foglaltaknak megfelelően a Csoport a kamatbázis változásából adódó kockázatát kamatplafon ügyletek kötésével mérsékelte. A Csoport 2022. június 28-án a hitel tőkeösszegének 70%-ának megfelelő értékű kamatplafon opciót vásárolt a három hónapos EURIBOR-ra (mint mögöttes termékre), ahol a strike price 2,4%. Amikor a 3 havi EURIBOR 2,4% fölé emelkedik, a Csoportot a 2,4%

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

fölötti kamatrész tekintetében a kamatplafon ügylet fedezi, tehát a ténylegesen fizetendő kamatbázis ezen 70%-ra nem mehet a 2,4%-os kamatplafon fölé.

### ***Kamatláb kockázat-kezelési stratégia***

A Csoport kamatláb kockázatnak van kitéve a kamatozó adósságok tekintetében. A Csoport a kamatláb kockázatnak való kitettségének csökkentése érdekében kamatplafon opciókat vásárolt.

A kamatplafon opciók díja előre rögzített és negyedévente a hitel futamideje alatt egyenlő részletekben fizetendő. A fedezet kezdete 2022 június 28.-a. A kamatplafon ügylet 2027. március 31.-én jár le, a fedezeti ügylet a hitel tőkeösszegének 70%-ának kamatkitettséget fedezi a 2023 január 1.-e és 2027. március 31. között. A hitel tőketörlesztését követi a kamatplafon ügylet lefedettsége – a mindenkori tőkeösszeg 70%-a van lefedve. A fixing date – amikor megállapítják a kamatplafon ügylet alapjául szolgáló EURIBOR-t - egyezik a hitelszerződés kamatmegállapítási napjával.

### ***A fedezett tétel azonosítása***

Tranzakció:	Bankhitel 150 millió EUR összegben
A fedezett tétel:	a 3 havi EURIBOR + 2,5% hitel kamatozású 150 millió EUR-os kezdő összegű bankhitel, illetve a bankhitel mindenkori tőkeösszeg 70%-ának kamat cash flow-ja 2,4%-os kamatszint felett. A kamatot negyedévente március 31.-én, június 30.-án, szeptember 30.-án és december 31.-én fizetik. A hitel folyósítása 2022 június 15.-én történt, a hitel lejáratá 2027. március 31.

### ***A fedezeti instrumentum azonosítása***

A hitelező bankokkal fennálló kamatplafon ügyletek. A strike price 2,4%. A fedezeti instrumentum a mindenkori tőkeösszeg 70%-át jelenti a 2023 január 1 és 2027 március 31 közötti kamatfizetésekre. A tranzakció kötési napja 2022 június 28. A kamatplafon ügyletek alapján amennyiben a következő negyedév kamatának megállapításakor a kamatbázisként szolgáló 3 havi Euribor 2,4%-nál magasabb a 2,4% feletti részt (az aktuális 3 havi Euribor és a 2,4% különbözetét) a kamatláb plafon opció alapján a Csoportnak megtérítik. A kamatplafon alapján történő különbözeti térítés a kamatfizetés időpontjában a negyedév végén, március 31.-én, június 30.-án, szeptember 30.-án és december 31.-én történik. Ugyanezen napokon történik a kamatláb fedezeti ügylet díjának megfizetése is.

### ***A hitelkockázat hatása***

A hitelkockázat a Csoport és a Csoporttal kamatplafon ügyleteket kötő szerződő felek, a hitelező bankok hitelminősítéséből adódik. A Csoport a Csoporthoz és a bankokhoz kapcsolódó kockázatot minimálisnak tekintik, és a kamatplafon ügyleteket újraértékeli, amennyiben bármelyik fél körülményeiben jelentős változás következik be.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### **Fedezeti arány és fedezeti hatékonyság**

A kockázatkezelési politikának való megfelelés érdekében a fedezeti arány egy 150 millió EUR kezdő összegű hitelen alapul, amelyre a Csoport 3 havi EURIBOR-on alapuló negyedéves változó kamatot fizet, amelyet a fennálló tőkeösszeg 70%-ban 2,4%-os kamatplafonú 3 havi EURIBOR ügylettel fedeznek. A fedezeti ügylet esetében a hatékonyság fennáll, mert a kifizetések időpontja azonos a fedezeti ügylet kifizetésével, a fedezeti instrumentum nem haladja meg a fedezett tétel összegét. A fedezeti arány tehát 1:1 vagy 100%, fedezeti hatékonyság nem áll fenn.

### **A fedezeti hatékonyság értékelésének gyakorisága**

A fedezeti hatékonyság értékelése a fedezeti ügylet kezdetekor, minden egyes beszámolási fordulónapon történik, valamint a fedezeti hatékonysági követelményeket befolyásoló körülmények jelentős változásakor.

### **A hatékonyság forrásai**

A hatékonyság lehetséges forrásai a következők:

- A Csoport vagy a kamatplafon szerződő felek hitelkockázatának változása.
- A fedezett tétel csökkentése vagy módosítása (pl. adósságtörlesztés).
- az opció időértéke.

A fedezeti instrumentum belső értékének változása az egyéb átfogó eredményen keresztül kerül elszámolásra (majd a cash flow fedezeti tartalékban a saját tőkében), és az eredménykimutatásban kerül feloldásra a cash flow fedezeti ügylet élettartama alatt.

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Cash-flow fedezeti tartalék	262 797	0	0	0

### 13. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	0
Tényleges nyereségadó követelések	249 483	0	0	0
<b>Egyéb követelések</b>				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 216 858	0	0	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3 557 173	0	0	0
Szállítónak adott előlegek	791 122	0	0	0
Áfa követelés	391 538	90 399	365	0
Különféle egyéb követelések	112 327	0	0	0
<b>Egyéb követelések összesen</b>	<b>13 069 018</b>	<b>90 399</b>	<b>365</b>	<b>0</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Csoport a lízing követelései a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjai kapcsán keletkeznek.

A Csoport 2022-ben 209,502 EUR értékvesztést képzett lízing és egyéb vevőkövetelésre, 2021-ben ilyen tartalmú értékvesztést nem képzett.

### 14. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Pénzeszközök	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100

A Csoport a banki hitelszerződés alapján korlátozott céllal használható bankszámláinak az egyenlegét a banki biztosítéki számlák soron mutatja ki.

### 15. Saját tőke

A Társaság 2019. július 19. napján került megalapításra 5 millió Ft alaptőkével, amelyet 4.594 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény és 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi részvény testesített meg.

A Penta CEE Holding 2021. november 12. napján részvény adásvétel útján megszerezte a Társaság valamennyi részvényét, így időlegesen a Társaság egyedüli részvényesévé vált, majd 2021. december 2. napján határozott arról, hogy a 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi részvényt törzsrészvénné alakítja, illetve, hogy tekintettel arra, hogy a Társaság 2022. január 1. napjától a könyvelését EUR-ban vezeti, 367 Ft-os EUR árfolyam alapján a Társaság alaptőkéjét 13.624 EUR összegre váltotta át, azzal, hogy a Társaság törzsrészvényeinek névértékét 0,1 EUR összegre módosította. Ezt követően a Penta CEE Holding a Társaság alaptőkéjének 2.576 EUR összeggel, új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 25.760 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A kibocsátandó törzsrészvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, 255.024 EUR összeget, illetve ezen felül 1.348.776 EUR összeget a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalt, amely összeg így a Társaság tőketartalékába került. A Penta CEE Holding a jelen pont szerinti pénzbeli vagyoni hozzájárulásokat 2022. december 22. napján teljesítette a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2021. december 2.-i tőkeemelés végrehajtását követően a Társaság alaptőkéje 16.200 EUR volt, amelyet 162.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény testesített meg.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Penta CEE Holding 2022. április 1. napján új törzsrészesvények forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelésről határozott, amely során a Társaság alaptőkéjét 120.000 EUR összeggel megemelte és 1.200.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott törzsrészesvényt bocsátott ki. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A törzsrészesvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 11.880.000 EUR összeget (amelyeket a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalt) a Társaság részére a Penta CEE Holding 2022. április 7. napján bocsátott a Társaság rendelkezésére a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2022. április 1-i tőkeemelés végrehajtását követően a Társaság alaptőkéje 136.200 EUR volt, amelyet 1.362.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészesvény testesített meg.

Ezt követően, 2022. május 23. napján a Penta CEE Holding a Társaság alaptőkéjének 827.000 EUR, összeggel, új törzsrészesvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 6.770.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú törzsrészesvény, illetve 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbégi részesvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben a Főrészesvényesek mellett három kisebbségi részesvényes vett részt. A kibocsátandó részesvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 81.873.000 EUR összeget a részesvényesek a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalták, amely összeg így a Társaság tőketartalékába került. A részesvényesek a jelen bekezdés szerinti pénzügyi vagyoni hozzájárulásokat 2022. július 13. napjáig teljesítették a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2022. május 23-i tőkeemelés végrehajtását követően és 2022.12.31-én a Társaság alaptőkéje 963.200 EUR, amelyet

- 8.132.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú törzsrészesvény, és
- 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbégi részesvény testesít meg;
- a Társaság valamennyi részesvényének teljes kibocsátási értékét a Társaság részesvényesei a Társaság rendelkezésére bocsátották.

A Társaság 9.632.000 db részesvénye 0,1 EUR-os névértékű és 9,90 EUR ársíval került kibocsátásra. Az ársí Tőketartalékként kerül bemutatásra a beszámolóban, összege 95.356.800 EUR.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### ***Jegyzett tőke***

Adatok EUR-ban	
<b>2019.12.31</b>	<b>15 382</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
<b>2020.12.31</b>	<b>15 382</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	818
<b>2021.12.31</b>	<b>16 200</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	947 000
<b>2022.12.31</b>	<b>963 200</b>

### ***Tőketartalék***

Adatok EUR-ban	
<b>2019.12.31</b>	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
<b>2020.12.31</b>	<b>0</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	1 603 800
<b>2021.12.31</b>	<b>1 603 800</b>
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	93 753 000
<b>2022.12.31</b>	<b>95 356 800</b>

### ***Egyéb átfogó jövedelem***

Adatok EUR-ban	
<b>2019.12.31</b>	<b>0</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	706 026
<b>2020.12.31</b>	<b>706 026</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	(706 026)
<b>2021.12.31</b>	<b>0</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797
<b>2022.12.31</b>	<b>262 797</b>

Adatok EUR-ban	
<b>2019.12.31</b>	<b>(1 765)</b>
Tárgyévi eredmény	(1 598)
<b>2020.12.31</b>	<b>(3 363)</b>
Tárgyévi eredmény	373 994
Osztalékfizetés	(698 330)
<b>2021.12.31</b>	<b>(327 699)</b>
Tárgyévi eredmény	22 913 974
Osztalékfizetés	0
<b>2022.12.31</b>	<b>22 586 275</b>

## 16. Felvett hitelek

A csoport 2022. április 8.-án hitelszerződést írt alá, mely alapján 2022 június 15-én 150 millió EUR szindikált hitelt vett fel az OTP Bank Nyrt., Erste Bank AG és Erste Bank Hungary Zrt. bankoktól

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

befektetési célú ingatlanok, illetve a cseh részesedések megvásárlására. A hitel lejáratára 2027 március 31.

A kamatkockázat részleges lefedésére a fennálló tőketartozás 70%-át lefedve kamatplafon ügylet került megkötésre, amely a számviteli politika szerint (lásd 2.8 bekezdés) valós értéken került értékelésre.

A Csoport 2022 december 22-én kölcsönszerződést írt alá a Penta CEE Holding Zrt.-vel 22,000,000 EUR szabadon lehívható kölcsönkeretről. A hitelkeret 2023. december 31-ig állt rendelkezésre, és 2022 december 31-ig 4,000,000 EUR összeg került lehívásra. A kölcsön kamata 8%, és a kölcsön összege felvételtől számítva 5 éven belül visszafizetendő.

A Csoport 2022 december 22-én kölcsönszerződést írt alá a Portolion Magántőke Alappal 1,000,000 EUR szabadon lehívható kölcsönkeretről. A hitelkeret 2022. december 31-ig állt rendelkezésre és teljes egészében lehívásra is került. A kölcsön kamata 8% és a kölcsön összege felvételtől számítva 1 éven belül visszafizetendő.

### 17. Bérleti letétek

A bérleti letétek alakulását mutatja az alábbi táblázat:

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Bérleti letétek	5 948 701	0	0	0

### 18. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó kötelezettségek a befektetési célú ingatlanok eltérő értékeléséből erednek a cseh leányvállalatok esetén. 2021 december 31-én nem volt a csoport beszámolójában nyilvántartott halasztott adó kötelezettség. A Csoport azért nem mutat ki halasztott adókövetelést 2022-es üzleti évet megelőzően az elhatárolt veszteséggel kapcsolatban, mert a Társaság. társasági adófizetésre nem kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társasággá tervez alakulni, így a korábbi üzleti évekből származó elhatárolt veszteségét nem fogja tudni felhasználni társasági adófizetési kötelezettség mérséklésére.



## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A halasztott adókötelezettség alakulását mutatja az alábbi tábla:

Adatok EUR-ban

	Befektetési célú ingatlanok értékelési külöbözete miatti halasztott adó	Összesen
<b>2019.december 31.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Eredménykimutatásban elszámolt	0	0
<b>2020.december 31.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Eredménykimutatásban elszámolt	0	0
<b>2021. december 31.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akvizíció során bekerült	(0)	(0)
Eredménykimutatásban elszámolt	3 590 305	3 590 305
<b>2022. december 31.</b>	<b>3 590 305</b>	<b>3 590 305</b>

### 19. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A csoport 2022-ben befektetési célú ingatlanokat vásárolt, valamint megvásárolta a cseh részesedéseket. A megvásárláskor függő vételár került megállapításra, amelyből 2022 december 31-én 14,823,273 EUR összeg került kimutatásra a mérlegben: 9,996,140 EUR az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között, míg 4,827,133 EUR az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között (20. megjegyzés).

### 20. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
<b>Szállítók</b>	<b>238 205</b>	<b>418 957</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tényleges nyereségadó kötelezettségek</b>	<b>25 270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Céltartalékok</b>	<b>154 662</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</b>				
Befektetési célú ingatlanok függő vételára	4 827 133	0	0	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 668 334	0	0	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	12 772 767	1 680	59	0
Egyéb passzív időbeli elhatárolások	10 959	0	0	0
Vagyonszerzési illeték kötelezettség	262 661	0	0	0
Különféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	852 486			363
<b>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>21 394 339</b>	<b>1 680</b>	<b>59</b>	<b>363</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 21. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Tranzakció típusa	2022. december 31. vel végződő üzleti év	2021. december 31. vel végződő üzleti év	2020. december 31. vel végződő üzleti év	2019. december 31. vel végződő üzleti év
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	4 000 000	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	1 000 000	0	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	8 767	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	2 192	0	0	0
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen</b>		<b>5 010 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Adventum Property Services kft.	Menedzsment díj	813 534	0	0	0
Grw Invest Kft.	Logi és pénzügyi szolgáltatások	445 979	302 871	0	0
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	141 050	0	0	0
MARTIG Kft.	Logi és pénzügyi szolgáltatások	609	325	328	363
<b>Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak összesen</b>		<b>1 401 172</b>	<b>303 196</b>	<b>328</b>	<b>363</b>

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók év végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegcsoport	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.	2019. december 31.
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</b>					
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 000 000	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 000 000	0	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 767	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 192	0	0	0
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>5 010 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363 342	0	0	0
Grw Invest Kft.	Szállítók	0	302 871	0	0
<b>Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>363 342</b>	<b>302 871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A Csoport kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban. A kapcsolt feleket a Társaság az IAS 24 alapján azonosította, a kapcsoltság viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

Az Adventum Property Services Kft. menedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport számára menedzsment díjért cserébe.

A Csoportnak nincs olyan komponense, amely kapcsán jelentős korlátozás állna fenn az eszközeihez hozzáférni vagy használni, vagy kiegyenlíteni valamely kötelezettségét.

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 22. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény

Az alap és higitott részvényenkénti eredmény számításának módját a 2.19 megjegyzés tartalmazza.

2022. december 31-én és 2021. december 31-én a Csoport nem rendelkezett potenciális, higitó hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

A Társaság alaptőkéje 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatsóbbbségi részvényből áll. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2021-es, sem a 2022-as év során sem történt.

EPS (alap és higitott)	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
<b>„A” részvényosztály</b>			
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	19 555 895	373 994	(1 598)
„A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	4 738 603	138 357	136 240
Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	4,13	2,70	-0,01
<b>„B” részvényosztály</b>			
„B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	3 358 079	0	0
„B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	813 699	0	0
Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	4,13	0,00	0,00
<b>„A” és „B” részvényosztály</b>			
Tárgyévi eredmény	22 913 974	373 994	(1 598)
Részvények átlagos száma	5 552 301	138 357	136 240
Egy részvényre jutó eredmény	4,13	2,70	(0,01)

Az egyes részvényosztályokra jutó eredmény az adott részvényosztályban kibocsátott részvények össznévértéke alapján került megosztásra, mivel a részvények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

### 23. Az IFRS-ek első alkalmazása

A Csoport 2022. december 31-ig önkéntes IFRS éves konszolidált beszámolót készít. Az IFRS 1 bizonyos kivételektől eltekintve előírja az IFRS szerint készített pénzügyi kimutatások első fordulónapján (2022. december 31-én) hatályos standardok és kapcsolódó értelmezések visszamenőleges alkalmazását. Jelen konszolidált éves jelentés 2022. december 31-re készült. Az IFRS 1 szerinti kötelező kivételek az alábbiak a visszamenőleges alkalmazás tekintetében:

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

- a) Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése. A Csoportnak nem kell újra bemutatnia azokat a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket, amelyeket az átállás időpontja előtt kivett a kimutatásaiból. A menedzsment nem az IFRS 9 standard kivezetési kritériumainak korábbi alkalmazását választotta.
- b) Fedezeti elszámolási kivétel. A Csoport ugyan alkalmaz fedezeti elszámolást, azonban az áttéréskor nem rendelkezett fedezeti ügyletekkel, így ez a kivétel nem releváns.
- c) Becslések kivétele. A 2022. december 31-i IFRS szerint készített kimutatásokban alkalmazott számviteli becsléseknek összhangban kell lenniük a korábbi szabályozás szerint az azonos időpontra készített kimutatásokban használt becslésekkel, kivéve, ha ez utóbbi becslések bizonyíthatóan tévesek voltak.
- d) A pénzügyi eszközök osztályozása és értékelése. A pénzügyi eszközök besorolásánál és értékelésénél figyelembe kell venni az átállás időpontjában fennálló tényeket és körülményeket.
- e) Beágyazott származékos ügyletek. A Csoport nem rendelkezik beágyazott származékos ügyletekkel.
- f) Állami hitelek. A Csoportnak nincs állami hitele.

A Csoport nem választotta az IFRS 1-ben felsorolt mentességek egyikét sem az IFRS-t először alkalmazók számára.

Magyarázatok az egyes módosításokhoz:

- (1) A Csoport az IFRS szabályok szerint él a fedezeti elszámolás lehetőségével. Ennek megfelelően a cash flow fedezeti ügyletek hatékony részét az egyéb átfogó eredménnyel szemben számolja el és mutatja ki a saját tőke elemei között, valamint írja elő követelésként amennyiben nyereség jellegű az értékelés eredménye, illetve a kötelezettségek között, amennyiben veszteség a hatékony ügylet értékelésének eredménye.

### A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2020. január 1-jére vonatkozóan (az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

#### Mérleg

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Befektetési célú ingatlanok		-		-
Egyéb befektetett eszközök		9.880		9.880
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>9.880</b>		<b>9.880</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		-		-
Tényleges nyereségadó követelés		-		-
Egyéb követelések		-		-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		4.100		4.100
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>4.100</b>	-	<b>4.100</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>13.980</b>	-	<b>13.980</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### FORRÁSOK

#### Saját tőke

Jegyzett tőke	15.382		15.382
Tőketartalék (ázsíó)	-		-
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	-		-
Eredménytartalék	(1.765)		(1.765)
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>13.617</b>	-	<b>13.617</b>

#### Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-		-
Szállítók	-		-
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	-		-
Céltartalékok	-		-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363		363
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>363</b>	-	<b>363</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>13.980</b>	-	<b>13.980</b>

### A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2020. december 31-ére vonatkozóan (összehasonlító időszak)

#### Mérleg

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Befektetési célú ingatlanok		-		-
Egyéb befektetett eszközök	(1)	9.880	715.906	715.906
<b>Befektetett eszközök összesen</b>		<b>9.880</b>	<b>715.906</b>	<b>715.906</b>
<b>Forgóeszközök</b>				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		-		-
Tényleges nyereségadó követelés		-		-
Egyéb követelések		365		365
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		1.833		1.833
<b>Forgóeszközök összesen</b>		<b>2.198</b>	-	<b>2.198</b>
<b>Eszközök összesen</b>		<b>12.078</b>	<b>715.906</b>	<b>718.104</b>
<b>FORRÁSOK</b>				
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke		15.382		15.382
Tőketartalék (ázsíó)		-		-
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	(1)	-	706.026	706.026
Eredménytartalék		(3.363)		(3.363)
<b>Saját tőke összesen:</b>		<b>12.019</b>	<b>706.026</b>	<b>718.045</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>			
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	-		-
Bérlői letétek	-		-
Halasztott adókötelezettségek	-		-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-		-
Szállítók	-		-
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	-		-
Céltartalékok	-		-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	59		59
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	<b>59</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>12.078</b>	<b>-</b>	<b>12.078</b>

### A Csoport eredményének egyeztetése 2020-ra vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Bérleti díj bevétel		-		-
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		-		-
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		-		-
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Igazgatási költségek		(1.285)		(1.285)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		-		-
<b>Működési eredmény</b>		<b>(1.285)</b>	<b>-</b>	<b>(1.285)</b>
Pénzügyi bevételek		-		-
Pénzügyi ráfordítások		(313)		(313)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>(1.598)</b>	<b>-</b>	<b>(1.598)</b>
Nyereségadó		-		-
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>(1.598)</b>	<b>-</b>	<b>(1.598)</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész	(1.598)		(1.598)
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>	(1)	-	<b>706.026</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>(1.598)</b>	<b>706.026</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira eső rész		(1.598)	706.026

### A Csoport cash flow kimutatásának egyeztetése 2020-ra vonatkozóan

#### Cash Flow kimutatás

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>				
Adózás előtti eredmény		(1.598)		(1.598)
Korrekciók:				
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		-		-
Halasztott adó		-		-
Egyéb eredmény korrekciók		-		-
Deviza átszámítás		-		-
Vevők és egyéb követelések változása		(365)		(365)
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérleti letétek növekedése / csökkenése		-		-
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/ növekedése		(304)		(304)
Céltartalékok növekedése/ csökkenése		-		-
Fizetett nyereségadó		-		-
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(2.267)</b>		<b>(2.267)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		-		-
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		-		-
Leányvállalat és üzleti egység értékesítésének bevétele		-		-
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>				
Hitel/ kölcsön visszafizetése		-		-
Hitelek/ kölcsönök felvétele		-		-

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	-	-
Tőkeemelés	-	-
Fizetett kamatok	-	-
Kapott osztalék	-	-
Fizetett osztalék	-	-
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	-	-
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>	<b>(2.267)</b>	<b>(2.267)</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>	<b>4.100</b>	<b>4.100</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/ (veszteség)	-	-
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>1.833</b>	<b>1.833</b>

### A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2021. december 31-re vonatkozóan (összehasonlító időszak)

#### Mérleg

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
<b>ESZKÖZÖK</b>				
<b>Befektetett eszközök</b>				
Befektetési célú ingatlanok	-	-	-	-
Egyéb befektetett eszközök	-	-	-	-
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	-	-	-	-
<b>Forgóeszközök</b>				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	-	-	-	-
Tényleges nyereségadó követelés	-	-	-	-
Egyéb követelések	90.399	90.399	-	90.399
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	1.622.539	1.622.539	-	1.622.539
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>1.712.938</b>	<b>1.712.938</b>	-	<b>1.712.938</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>1.712.938</b>	<b>1.712.938</b>	-	<b>1.712.938</b>
<b>FORRÁSOK</b>				
<b>Saját tőke</b>				
Jegyzett tőke	16.200	16.200	-	16.200
Tőketartalék (ázsió)	1.603.800	1.603.800	-	1.603.800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	-	-	-	-
Eredménytartalék	(701.693)	(701.693)	-	(701.693)
Tárgyidőszaki eredmény	373.994	373.994	-	373.994
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>1.292.301</b>	<b>1.292.301</b>	-	<b>1.292.301</b>
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>				
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	-	-	-	-
Bérlői letétek	-	-	-	-
Halasztott adókötelezettségek	-	-	-	-



## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-	-	-
Szállítók	418.957	-	418.957
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	-	-	-
Céltartalékok	-	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.680	-	1.680
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>420.637</b>	<b>-</b>	<b>420.637</b>
<b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>1.712.938</b>	<b>-</b>	<b>1.712.938</b>

### A Csoport eredményének egyeztetése 2021-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Bérleti díj bevétel		-		-
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		-		-
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		-		-
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Igazgatási költségek		(335.150)		(335.150)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		-		-
<b>Működési eredmény</b>		<b>(335.150)</b>	<b>-</b>	<b>(335.150)</b>
Pénzügyi bevételek		733.564		733.564
Pénzügyi ráfordítások		(24.420)		(24.420)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>373.994</b>	<b>-</b>	<b>373.994</b>
Nyereségadó		-		-
<b>Tárgyévi eredmény</b>		<b>373.994</b>	<b>-</b>	<b>373.994</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		373.994	-	373.994
<b>Tárgyévi egyéb átfogó eredmény</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Teljes átfogó eredmény</b>		<b>373.994</b>	<b>-</b>	<b>373.994</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira eső rész		373.994	-	373.994

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

*A Csoport cash flow kimutatásának egyeztetése 2021-re vonatkozóan*

### Cash Flow kimutatás

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>				
Adózás előtti eredmény		373.994	-	373.994
Korrekciók:				
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		-		-
Halasztott adó		-		-
Egyéb eredmény korrekciók		(707.625)		(707.625)
Deviza átszámítás		(4.828)		(4.828)
Vevők és egyéb követelések változása		(90.034)		(90.034)
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérleti letétek növekedése / csökkenése		-		-
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/ növekedése		420.578		420.578
Céltartalékok növekedése/ csökkenése		-		-
Fizetett nyereségadó		-		-
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(7.915)</b>	<b>-</b>	<b>(7.915)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		-		-
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		-		-
Leányvállalat és üzleti egység értékesítésének bevétele		9.880		9.880
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>9.880</b>	<b>-</b>	<b>9.880</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>				
Hitel/ kölcsön visszafizetése		-		-
Hitelek/ kölcsönök felvétele		-		-
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök		-		-
Tőkeemelés		1.604.618		1.604.618
Fizetett kamatok		-		-
Kapott osztalék		706.026		706.026
Fizetett osztalék		(696.731)		(696.731)
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1.613.913</b>	<b>-</b>	<b>1.613.913</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>		<b>1.615.878</b>		<b>1.615.878</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>		<b>1.833</b>		<b>1.833</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/ (veszteség)		4.828		4.828
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>1.622.539</b>	<b>-</b>	<b>1.622.539</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 25. Mérlegen kívüli tételek

#### Sikerdíj

A Shopper Park Plus Zrt. Adventum Property Services Kft-vel kötött menedzsment szerződése alapján a Shopper Park Plus Zrt.-nek az Adventum Property Services Kft. felé sikerdíjat kellene fizetnie bizonyos feltételek teljesülése esetén. A sikerdíj fizetési kötelezettség beállásához a belső megtérülési mutatók teljesítése mellett kilépési események bekövetkezése is szükséges. Ilyen kilépési esemény, ha a Társaság az összes ingatlanát értékesíti vagy a többségi tulajdonos változik. A Társaság menedzsmentje jelenleg mindkét kilépési eseményt külön-külön és együttesen is 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve, így a sikerdíj fizetést a Társaság nem mutatja ki kötelezettségként és költségként, nem határolja el, hanem mérlegen kívüli tételként mutatja ki. Amennyiben a kilépési esemény a mérlegkészítés napján következett volna be az ingatlanértékelésben beállított ingatlanértékek, mint eladási árak mellett a Társaságot 5 MEUR sikerdíjfizetési kötelezettség terhelte volna.

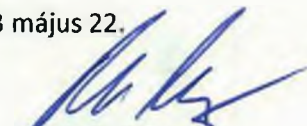
### 25. Mérlegfordulónap utáni események

Mérlegfordulónap után nem merültek fel olyan események, amelyek a 2022. évi pénzügyi beszámolót érintették volna.

### 26. A speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatások elfogadása


Az 1-52. oldalakon található speciális célú konszolidált pénzügyi kimutatásokat a Társaság 2023. május 22-én jóváhagyta.

Budapest, 2023 május 22.



Igazgatósági tag

**Marton András**  
Director



Igazgatósági tag

**Németh Gábor**  
Director

#### 4. SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÉS MEGHATALMAZÁS MINTA (OTP)

##### ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT (JEGYZÉSI ÍV)

a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által alaptőke-emelés keretében nyilvános forgalomba hozatallal kibocsátandó Értékesítésre felajánlott egyenként 0,1 EUR (azaz tíz eurócent) névértékű, dematerializált törzsrészvények („**A**” sorozat), ISIN azonosító: HU0000192786 („**Új Törzsrészvények**”) Lakossági Értékesítés keretében történő jegyzésére

##### 1. A JELEN ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÁTVEVŐJE

A forgalmazóként eljáró OTP Bank Nyrt. vagy közvetítője (a továbbiakban a „**Forgalmazó**”).

##### 2. Az ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNYEKET JEGYZŐ BEFEKTETŐRE VONATKOZÓ ADATOK (a „**Befektető**”)

###### Befektető adatai

\_\_\_\_\_  
Befektető neve:

\_\_\_\_\_  
Születési helye, ideje:

\_\_\_\_\_  
Anyja neve:

\_\_\_\_\_  
Lakcím:

\_\_\_\_\_  
Személyazonosító okmány száma vagy útleveleszám:

\_\_\_\_\_  
Adóazonosító jel:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla száma:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla/ fizetési számla száma:

\_\_\_\_\_  
Cégnév:

\_\_\_\_\_  
Székhely:

\_\_\_\_\_  
Cégjegyzékszám:

\_\_\_\_\_  
Adószám:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla szám:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla / fizetési számla száma:

###### Befektető nevében eljáró személy adatai

\_\_\_\_\_  
Név:

\_\_\_\_\_  
Születési hely, idő:

\_\_\_\_\_  
Anyja neve:

### 3. JOGNYILATKOZATOK

3.1. Alulírott Befektető ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül kinyilvánítom, hogy a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433) által a Kibocsátó Igazgatósága által elhatározandó alaptőke-emelés során kibocsátásra kerülő Új Törzsrészcvények Lakossági Értékesítése során az Új Törzsrészcvényekből a 2023. szeptember 27. dátumú, a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-582/2023. számú határozatával jóváhagyott tájékoztatóban, beleértve annak bármely más Magyar Nemzeti Bank által közzétételre jóváhagyott kiegészítését is („Tájékoztató”) meghatározottak, továbbá az alábbi feltételek szerint kívánok jegyezni:

Az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények darabszáma:

..... db,

Az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények maximális ára Új Törzsrészcvényenként 11,5 EUR, azaz összesen

.....,-EUR,

és nyilatkozom, hogy a fenti összeg a Tájékoztatóban foglaltak szerint a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton feltüntetett ügyfélszámlán / fizetési számlán rendelkezésre áll.

Megerősítem, hogy az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételének időpontjában rendelkezem az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett értékpapír-, illetve ügyfélszámlával / fizetési számlával.

Az Új Törzsrészcvényekkel kapcsolatban tudomásul veszem, hogy a részemre allokálandó Új Törzsrészcvények száma az Új Törzsrészcvények szétosztása során kerül meghatározásra a Tájékoztatóban lefektetett módszer alapján azzal, hogy az Új Törzsrészcvények szétosztása során valamennyi Lakossági Befektető azonos elbánás alá esik.

Elfogadom, hogy a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatra és az Új Törzsrészcvények forgalomba hozatalára a Tájékoztató rendelkezései irányadóak. Kijelentem, hogy a Tájékoztató tartalmát ismerem és elfogadom. Tudomással bírok arról, hogy a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatban meg nem határozott nagy kezdőbetűvel írt kifejezések a Tájékoztatóban foglalt tartalommal bírnak, amelyekkel teljes mértékben tisztában vagyok.

A jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával kifejezetten felhatalmazom és megbízom az OTP Bank Nyrt.-t, mint Forgalmazót arra, hogy az Új Törzsrészcvények 3.1 pontban megjelölt teljes ellenértékét a fenti ügyfélszámlámról / fizetési számlámról elhatárolja és átvezesse a Tpt. 47.§ (7) bekezdése szerinti hitelintézetnél vezetett 11763945-07147881 számú elkülönített letéti számlára.

3.2 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy kizárólag az én felelősségem, hogy az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények 3.1 pontban megjelölt teljes ellenértéke a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton feltüntetett Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámon / fizetési számlámon a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor rendelkezésre álljon. Tudomásul veszem, hogy amennyiben az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények teljes ellenértéke a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor nem áll rendelkezésre az ügyfélszámlámon / fizetési számlámon, akkor jelen jegyzésem nem érvényes.

3.3 Alulírott Befektető elfogadom, hogy az Új Törzsrészcvények szétoosztása után, az Új Törzsrészcvények KELER Zrt. által történő megkeletkeztetését követően az Új Törzsrészcvények a Forgalmazó KELER Zrt-nél vezetett összevont értékpapírszámlájára kerülnek elhelyezésre és innen kerülnek jóvairásra a fent megjelölt értékpapírszámlámon a Forgalmazó által.

3.4 Alulírott Befektető kifejezetten kinyilvánítom, hogy a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat aláírását megelőzően a Tájékoztató teljes szövegét elolvastam és megismertem, az Új Törzsrészcvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából az Új Törzsrészcvényekbe történő megalapozott befektetési döntéshez indokolt és szükséges mértékben konzultáltam pénzügyi-, jogi- és adószakértővel, továbbá a befektetésre irányuló döntésem meghozatalakor a saját személyes körülményeimet is megfelelően figyelembe vettem. Az előzőeknek megfelelően kifejezetten tudomásul veszem és elfogadom a Tájékoztatóban foglalt feltételeket, ideértve többek között (de nem kizárólagosan) az alábbiakat.

a) Tudomásul veszem, hogy a Tájékoztató teljes egészének tartalmáért, teljességéért, az abban szereplő adatok és információk helyességéért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a Forgalmazó a Tájékoztató tartalmáért, teljességéért és az abban szereplő adatok és információk helyességéért nem vállal felelősséget, illetve a Forgalmazó nem vizsgálta a Kibocsátó, a Kibocsátó tulajdonosai és a hozzájuk kapcsolódó társaságok tevékenységét és pénzügyi hátterét, és ezzel kapcsolatban nem vállal felelősséget.

b) Tudomásul veszem, hogy a fentiek alapján a Forgalmazó a Tájékoztatón alapuló befektetési döntésemért felelősséget nem vállal.

c) Tudomásul veszem, hogy a Tájékoztató tartalmazza a Nyilvános Értékesítés keretében értékesítésre felajánlott Új Törzsrészcvények Maximális Árát, továbbá azokat a szempontokat, illetve feltételeket, amelyek alapján meghatározásra kerül a Lakossági Értékesítésre ténylegesen felajánlott Új Törzsrészcvények mennyisége, illetőleg Értékesítési Ára, és a Befektetők nem vonhatják vissza az Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozataikat arra hivatkozással, hogy a Tájékoztatóban nem volt megjelenítve az Új Törzsrészcvények ténylegesen értékesítésre kerülő mennyisége, illetőleg Értékesítési Ára.

d) Tudomásul veszem, hogy az Új Törzsrészcvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóvairásáig a Kibocsátó jogosult a Lakossági Értékesítésre történő felajánlást egyoldalúan visszavonni a Tájékoztatóban meghatározott feltételek szerint.

e) Tudomásul veszem, hogy az Új Törzsrészcvények iránti jelentős túlkereslet esetén, az Allokáció eredményeképpen az általam fentiek szerint igényelt mennyiségnél kevesebb, vagy akár számottevően kevesebb Új Törzsrészcvényhez juthatok csak hozzá.

f) A jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatomat azonban kifejezetten fenntartom akkor is, ha túljegyzés, vagy más ok miatt a jegyzési igényem csak részben kerül elfogadásra és a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatban igényelt mennyiségnél kevesebb vagy számottevően kevesebb Új Törzsrészcvény kerül számomra allokálásra. Kifejezetten tudomásul veszem, hogy jegyzési igényem bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó nem fogad el, valamint a Lakossági Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása, a Lakossági Értékesítés megghiúsulása esetén a Kibocsátótól, illetve Forgalmazótól kamatot vagy kártérítést nem követelhetek, kizárólag a befizetett összeg visszatérítésére tarthatok igényt a Tájékoztatóban foglaltak szerint, továbbá a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat a visszavonás-, vagy megghiúsulás esetén esetlegesen gyakorolható elállás napjával visszamenőlegesen hatályát veszti és az általam igényelt Új Törzsrészcvények átvételére nem tarthatok igényt. Elutasított jegyzés esetén, illetve minden egyéb olyan esetben, amelyben a Tájékoztató szerint részemre visszafizetés teljesítendő, a visszafizetést a Tájékoztatóban foglaltak szerint a fent megjelölt Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra / fizetési számlámra kérem.

g) Tudomásul veszem, hogy jogcímét illetően az Új Törzsrészcvények Lakossági Értékesítés körében történő megszerzése alaptőke-emelés keretében megvalósuló jegyzés formájában történik.

3.5 Alulírott Befektető kifejezetten megerősítem, hogy tisztában vagyok azzal, hogy a részvénybefektetések hozama hosszabb távon többnyire jelentékeny módon meghaladja a kockázatmentes hozamot, mindemellett

azt is tudom, hogy a részvények árfolyamai reagálnak a legérzékenyebben a piaci eseményekre, ezért a részvények árfolyama a befektetés időszakában is erősen ingadozhat. Felmértem, hogy a részvénybefektetés elsősorban kockázatkedvelő, hosszú távú (legalább 3-5 év) elképzelésekkel rendelkező befektetőknek ajánlott. Kijelentem, hogy ismereteim és tapasztalatom, valamint jövedelmi helyzetem megfelelőek ahhoz, hogy részvénybefektetéssel kapcsolatos megalapozott befektetési döntést hozzak és kijelentem, hogy a jelen ügylet megfelel a befektetési céljaimnak, a kockázatviselő képességemnek, a kockázatvállaló hajlandóságomnak, a befektetési ismereteimnek, tapasztalataimnak és személyes vagyoni körülményeimnek.

3.6 Alulírott Befektető kifejezetten megerősítem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban foglalt adataim pontosak, helyesek, a valóságnak teljes mértékben megfelelőek. Kijelentem, hogy szabad akaratú elhatározásomból kifejezetten hozzájárulok, hogy az adószámom /adóazonosító jelem korlátozás mentesen átadásra kerüljön a Forgalmazó részére a Tájékoztatóban részletezett Allokáció lebonyolítása céljából.

3.7 Alulírott Befektető kijelentem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat általam történt megtevétele és átvétele előtt a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról szóló, valamint általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: a „**Bszt.**”) szerinti valamennyi tájékoztatást megkaptam, továbbá a Forgalmazó részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – az Új Törzsrészvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal, a Lakossági Értékesítéssel és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve az Allokáció és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot tőlem átvevő/befogadó Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg.

3.8 Alulírott Befektető elfogadom, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak. Elfogadom továbbá, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonnyal kapcsolatos jogvitákra – ideértve a jegyzési igényem elfogadását és/vagy elutasítását – a mindenkorai magyar jogszabályok szerinti rendes bíróságok rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.

3.9 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot átvevő/befogadó személy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban foglalt jegyzés teljesítéséről a Tájékoztatóban, továbbá az üzletszabályzatában foglalt rendelkezéseknek megfelelően fog értesíteni.

3.10 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés megghiúsulására vagy visszavonására a Tájékoztató V. fejezetének 5.3.2. illetve 5.3.3. pontjaiban foglaltak szerint), akkor:

(i) az Általam jegyezni kívánt Új Törzsrészvények darabszáma és a Maximális Ár szorzata, valamint  
(ii) a Részemre ténylegesen kiosztott Új Törzsrészvények darabszáma és az Értékesítési Ár szorzata, különbözetének (amennyiben van ilyen különbözet) összege a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül a Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően) maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra vagy fizetési számlámra.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2023. \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Forgalmazó

\_\_\_\_\_  
Befektető

## MEGHATALMAZÁS MINTA

Alulírott

Név/Cégnév: .....

születési név: .....

lakcím/székhely: .....

anyja neve: .....

adóazonosító jele/adószám: .....

személyazonosító okmányának típusa és száma/cégjegyzékszám: .....

értékpapírszámla szám: .....

értékpapírszámla típus: .....

kijelentem, hogy ismerem és elfogadom a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által kibocsátott „A” sorozatú, HU0000192786 ISIN kódú tőzsrészcvény („**Új Tőzsrészcvény**”) értékesítésével kapcsolatosan készített, 2023. szeptember 27. dátumú, a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-582/2023. számú határozatával közzétételre jóváhagyott magyar nyelvű tájékoztató, beleértve annak időközben már közzétett bármilyen kiegészítését is (együttesen: „**Tájékoztató**”) tartalmát, ideértve különösen, de nem kizárólag a Tájékoztató mellékletét képező Új Tőzsrészcvényigénylési Nyilatkozat tartalmát. Továbbá ezennel meghatalmazom

Név: ..... („**Meghatalmazott**”)

születési név: .....

lakcím: .....

anyja neve: .....

személyazonosító okmányának típusa és száma : .....

hogy helyettem és nevemben ..... darab, azaz

..... darab Új Tőzsrészcvény megvásárlására vonatkozóan Új Tőzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot tegyen, ideértve az Új Tőzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat által hivatkozott valamennyi kapcsolódó nyilatkozat megtételét is.

Hozzájárulok, hogy az Új Tőzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatot (a jegyzési ívet) helyettem és nevemben aláírja, képviselőtemben teljes jogkörrel eljárjon és engem a Kibocsátóval és harmadik személlyel szemben képviseljen.

A jelen meghatalmazás, illetve a Meghatalmazott által aláírt Új Tőzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat felhatalmazza az OTP Bank Nyrt.-t („**Forgalmazó**”), hogy a Részvények ellenértékét, azaz ..... eurót ügyfélszámlámról / fizetési számlámról az OTP Bank Nyrt, mint Forgalmazó 11763945-07147881 számú letéti számlájára vezesse át a Forgalmazóval kötött szerződésnek megfelelően.

Jelen meghatalmazás az aláírás napjától 90 napig érvényes. Kelt: \_\_, 2023. .



**MEGHATALMAZÓ:**

Aláíró személy neve/Aláíró személy neve és beosztása (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**MEGHATALMAZOTT:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**1. TANÚ:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**2. TANÚ:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

## 5. SZ. MELLÉKLET - LAKOSSÁGI ÉRTÉKESÍTÉSI HELYEK LISTÁJA (OTP)

### 1.ONLINE - OTPDIREKT INTERNETES SZOLGÁLTATÁS IGÉNYBEVÉTELÉVEL

Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek, akik egyébként jogosultak a Forgalmazó OTP Bank <https://www.otpbank.hu/portal/hu/OTPdirekt><sup>60</sup> című honlapján keresztül elérhető OTPdirekt internetes szolgáltatás (az OTPdirekt alatt „Kereskedés” menüpont alatt a „Jegyzés, elsődleges forgalmazás”) használatára, az Új Törzsrészvény-igénylési Részvényigénylési Nyilatkozataikat ezen a rendszeren keresztül online is leadhatják. Az OTPdirekt rendszerben munkaidőn kívül is leadható az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

### 2. TELEFONON KERESZTÜL

#### **2.1. OTP Global Markets szolgáltatás igénybevételével**

Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek, akik a Forgalmazó Global Markets szolgáltatás igénybevételére vonatkozó keretszerződéssel rendelkeznek, mely kiterjed az „Azonnali értékpapír ügyletre vonatkozó megbízás tőzsdén kívül történő végrehajtásra”, az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozataikat ezen a csatornán keresztül telefonon is leadhatják. Az OTP Global Markets szolgáltatásán keresztül telefonon (hétköznapokon 9:00 és 17:00 óra között a +36-1-288-7556 telefonszámon keresztül) leadható az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

#### **2.2. Privát banki és digitális privát banki tanácsadón keresztül**

Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozataikat telefonon privát banki tanácsadójuk közreműködésével az Értékesítési helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységek nyitvatartási idejében, digitális privát banki tanácsadójuk közreműködésével hétköznapokon 9:00 és 17:00 óra között adhatják le azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

### 3. SZEMÉLYESEN

#### **3.1. OTP Bank Értékesítési Helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységeiben**

Az OTP Banknál Lakossági Értékesítésben részt venni jogosult személyek az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozataikat privát banki tanácsadójuk közreműködésével leadhatják személyesen az Értékesítési Helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységekben, vagy az OTP Bank bankfiókjaiban a privát banki tanácsadóval történt előzetes egyeztetést követően, azok nyitvatartási idejében, azzal, hogy a Lakossági Értékesítési Időszak utolsó napján erre legkésőbb 14:00 óráig van lehetőség.

#### **Az OTP Bank Értékesítési Helyként jelölt Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységei**

Az OTP Bank Privát Banki és Kiemelt Privát Banki egységeinek címe	Hétfő		Kedd		Szerda		Csütörtök		Péntek	
	nyitás	zárás	nyitás	zárás	nyitás	zárás	nyitás	zárás	nyitás	zárás
<b>Privát Bank</b>										
1052 Budapest, Deák Ferenc utca 7-9.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00

<sup>60</sup> A weboldalakon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

1083 Budapest, Futó utca 35-45 (Corvin Pláza)	9:00	19:00	9:00	19:00	9:00	19:00	9:00	19:00	9:00	19:00
1115 Budapest, Bartók Béla út 92-94.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00
1148 Budapest, Nagy Lajos király útja 19-21.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00
1163 Budapest, Jókai Mór utca 3/b.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 99.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
2800 Tatabánya, Fő tér 32.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
3300 Eger, Törvényház utca 4. (Agria Park)	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	16:00
3530 Miskolc, Uitz B. utca 6.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	15:00
4025, Debrecen, Barna utca 23.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	15:00
4400 Nyíregyháza, Rákóczi utca 1.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	15:00
5000 Szolnok, Szapáry utca 31.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00
5600 Békéscsaba, Szt István tér 3.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
6000 Kecskemét, Korona utca 2. (Malom Center)	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00
6720 Szeged, Takaréktár utca 7.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00
7100 Szekszárd, Szent István tér 5-7.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
7400 Kaposvár, Fő utca 12.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
7621 Pécs, Rákóczi út 44.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
8000 Székesfehérvár, Ősz utca 13.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
8200 Veszprém, Brusznai Árpád utca 1.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy utca 15- 17.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
9022 Győr, Teleki László utca 51.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
9700 Szombathely, Fő tér 3-5.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
1124 Budapest, Apor Vilmos tér 11.	9:00	18:00	9:00	18:00	9:00	18:00	9:00	18:00	9:00	18:00
1138 Budapest, Váci út 135-139.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00
6500 Baja, Deák F. u. 1.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	15:00
1012 Budapest, Vérmező út 4.	8:30	17:00	8:30	16:00	8:30	16:00	8:30	16:00	8:30	16:00
1033 Budapest, Flórián tér 15.	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00
<b>Kiemelt Privát Bank</b>										
4025, Debrecen, Barna utca 23.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	15:00
6000 Kecskemét, Korona utca 2. (Malom Center)	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00
6720 Szeged, Takaréktár utca 7.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00
7621 Pécs, Rákóczi út 1.	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	17:00	8:00	16:00
8000 Székesfehérvár, Ősz utca 13.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
8900 Zalaegerszeg, Kisfaludy utca 15- 17.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	16:00
9022 Győr, Teleki László utca 51.	8:00	17:00	8:00	16:00	8:00	16:00	8:00	17:00	8:00	16:00
1123 Budapest, MOM Park F torony	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00
1054 Budapest, Szabadság tér 7-8. BankCenter, Citi torony	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00	9:00	17:00

**6. SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÉS  
MEGHATALMAZÁS MINTA (CONCORDE)**

**ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT  
(JEGYZÉSI ÍV)**

a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által alaptőke-emelés keretében nyilvános forgalomba hozatallal kibocsátandó Nyilvános Értékesítésre felajánlott egyenként 0,1 EUR (azaz tíz eurócent) névértékű, dematerializált törzsrészesvények („**A**” sorozat), ISIN azonosító: HU0000192786 („**Új Törzsrészesvények**”) Lakossági Értékesítés keretében történő jegyzésére

**1. A JELEN ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY-IGÉNYLÉSI NYILATKOZAT ÁTVEVŐJE**

A forgalmazóként eljáró Concorde Értékpapír Zrt. vagy közvetítője (a továbbiakban a „**Forgalmazó**”).

**2. Az ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNYEKET JEGYZŐ BEFEKTETŐRE VONATKOZÓ ADATOK (a „**Befektető**”) Befektető adatai**

\_\_\_\_\_  
Befektető neve:

\_\_\_\_\_  
Születési helye, ideje:

\_\_\_\_\_  
Anyja neve:

\_\_\_\_\_  
Lakcím:

\_\_\_\_\_  
Személyazonosító okmány száma vagy útlevélszám:

\_\_\_\_\_  
Adóazonosító jel:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla szám:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla/ fizetési számla szám:

\_\_\_\_\_  
Cégnév:

\_\_\_\_\_  
Székhely:

\_\_\_\_\_  
Cégjegyzékszám:

\_\_\_\_\_  
Adószám:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett értékpapírszámla szám:

\_\_\_\_\_  
Forgalmazónál vezetett ügyfélszámla / fizetési számla szám:

**Befektető nevében eljáró személy adatai**

\_\_\_\_\_  
Név:

\_\_\_\_\_  
Születési hely, idő:

\_\_\_\_\_  
Anyja neve:

### 3. JOGNYILATKOZATOK

3.1. Alulírott Befektető ezennel visszavonhatatlanul és feltétel nélkül kinyilvánítom, hogy a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433) által a Kibocsátó Igazgatósága által elhatározandó alaptőke-emelés során kibocsátásra kerülő Új Törzsrészcvények Lakossági Értékesítése során az Új Törzsrészcvényekből a 2023. szeptember 27. dátumú, a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-582/2023. számú határozatával jóváhagyott tájékoztatóban, beleértve annak bármely más Magyar Nemzeti Bank által közzétételre jóváhagyott kiegészítését is (az „Tájékoztató”) meghatározottak, továbbá az alábbi feltételek szerint kívánok jegyezni:

Az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények darabszáma:

..... db, azaz ..... darab

Az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények maximális ára Új Törzsrészcvényenként 11,5 euró, azaz összesen

.....,-euró, azaz.....euró

és nyilatkozom, hogy a fenti összeg a Tájékoztatóban foglaltak szerint a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton feltüntetett ügyfélszámlán / fizetési számlán rendelkezésre áll.

Az Új Törzsrészcvényekkel kapcsolatban tudomásul veszem, hogy a részemre allokálható Új Törzsrészcvények száma az Új Törzsrészcvények szétosztása során kerül meghatározásra a Tájékoztatóban lefektetett módszer alapján azzal, hogy az Új Törzsrészcvények szétosztása során valamennyi Lakossági Befektető azonos elbánás alá esik.

Elfogadom, hogy a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatra és az Új Törzsrészcvények forgalomba hozatalára a Tájékoztató rendelkezései irányadóak. Kijelentem, hogy a Tájékoztató tartalmát ismerem és elfogadom. Tudomással bírok arról, hogy a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozatban meg nem határozott nagy kezdőbetűvel írt kifejezések a Tájékoztatóban foglalt tartalommal bírnak, amelyekkel teljes mértékben tisztában vagyok.

A jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával kifejezetten felhatalmazom és megbízom a Forgalmazót arra, hogy az Új Törzsrészcvények 3.1 pontban megjelölt teljes ellenértékét a fenti ügyfélszámlámon fedezetbe vegye és átvezesse a Forgalmazó a Tpt. 47.§ (7) bekezdése szerinti UniCredit Bank Hungary Zrt-nél vezetett HU21 1091 8001 0000 0002 3524 1014 számú elkülönített jegyzési letéti számlára.

3.2 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy kizárólag az én felelősségem, hogy az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények 3.1 pontban megjelölt teljes ellenértéke a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozaton feltüntetett Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámon / fizetési számlámon a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor rendelkezésre álljon. Tudomásul veszem, hogy amennyiben az általam a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat benyújtásával jegyezni kívánt Új Törzsrészcvények teljes ellenértéke a jelen Új Törzsrészcvény-igénylési Nyilatkozat megtételekor nem áll rendelkezésre az ügyfélszámlámon / fizetési számlámon, akkor jelen jegyzésem nem érvényes.

3.3 Alulírott Befektető elfogadom, hogy az Új Törzsrészcvények szétosztása után, az Új Törzsrészcvények KELER Zrt. által történő megkeletkeztetését követően az Új Törzsrészcvények a Forgalmazó KELER Zrt-nél vezetett

összevont értékpapírszámlájára kerülnek elhelyezésre és innen kerülnek jóváírásra a fent megjelölt értékpapírszámlámon a Forgalmazó által.

3.4 Alulírott Befektető kifejezetten kinyilvánítom, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat aláírását megelőzően a Tájékoztató teljes szövegét elolvastam és megismertem, az Új Törzsrészvényekbe történő befektetéshez kapcsolódó kockázatok megértése és helyes értékelése céljából az Új Törzsrészvényekbe történő megalapozott befektetési döntéshez indokolt és szükséges mértékben konzultáltam pénzügyi-, jogi- és adószakértővel, továbbá a befektetésre irányuló döntésem meghozatalakor a saját személyes körülményeimet is megfelelően figyelembe vettem. Az előzőeknek megfelelően kifejezetten tudomásul veszem és elfogadom a Tájékoztatóban foglalt feltételeket, ideértve többek között (de nem kizárólagosan) az alábbiakat.

- a) Tudomásul veszem, hogy a Tájékoztató teljes egészének tartalmáért, teljességéért, az abban szereplő adatok és információk helyességéért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a Forgalmazó a Tájékoztató tartalmáért, teljességéért és az abban szereplő adatok és információk helyességéért nem vállal felelősséget, illetve a Forgalmazó nem vizsgálta a Kibocsátó, a Kibocsátó tulajdonosai és a hozzájuk kapcsolódó társaságok tevékenységét és pénzügyi hátterét, és ezzel kapcsolatban nem vállal felelősséget.
- b) Tudomásul veszem, hogy a fentiek alapján a Forgalmazó a Tájékoztatóban alapuló befektetési döntésemért felelősséget nem vállal.
- c) Tudomásul veszem, hogy a Tájékoztató tartalmazza a Nyilvános Értékesítés keretében értékesítésre felajánlott Új Törzsrészvények Maximális Árát, továbbá azokat a szempontokat, illetve feltételeket, amelyek alapján meghatározásra kerül a Lakossági Értékesítésre ténylegesen felajánlott Új Törzsrészvények mennyisége, illetőleg Értékesítési Ára, és a Befektetők nem vonhatják vissza az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozataikat arra hivatkozással, hogy a Tájékoztatóban nem volt megjelenítve az Új Törzsrészvények ténylegesen értékesítésre kerülő mennyisége, illetőleg Értékesítési Ára.
- d) Tudomásul veszem, hogy az Új Törzsrészvényeknek a Befektetők értékpapírszámláján történő jóváírásáig a Kibocsátó jogosult a Lakossági Értékesítésre történő felajánlást egyoldalúan visszavonni a Tájékoztatóban meghatározott feltételek szerint.
- e) Tudomásul veszem, hogy az Új Törzsrészvények iránti jelentős túlkereslet esetén, az Allokáció eredményeképpen az általam fentiek szerint igényelt mennyiségnél kevesebb, vagy akár számottevően kevesebb Új Törzsrészvényhez juthatok csak hozzá.
- f) A jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatomat azonban kifejezetten fenntartom akkor is, ha túljegyzés, vagy más ok miatt a jegyzési igényem csak részben kerül elfogadásra és a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban igényelt mennyiségnél kevesebb vagy számottevően kevesebb Új Törzsrészvény kerül számomra allokálásra. Kifejezetten tudomásul veszem, hogy jegyzési igényem bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó nem fogad el, valamint a Lakossági Értékesítésre történő felajánlás egyoldalú visszavonása, a Lakossági Értékesítés meghíúsulása esetén a Kibocsátótól, illetve Forgalmazótól kamatot vagy kártérítést nem követelhetek, kizárólag a befizetett összeg visszatérítésére tarthatok igényt a Tájékoztatóban foglaltak szerint, továbbá a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat a visszavonás-, vagy meghíúsulás esetén esetlegesen gyakorolható elállás napjával visszamenőlegesen hatályát veszti és az általam igényelt Új Törzsrészvények átvételére nem tarthatok igényt. Elutasított jegyzés esetén, illetve minden egyéb olyan esetben, amelyben a Tájékoztató szerint részemre visszafizetés teljesítendő, a visszafizetést a Tájékoztatóban foglaltak szerint a fent megjelölt Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra / fizetési számlámra kérem.
- g) Tudomásul veszem, hogy jogcímét illetően az Új Törzsrészvények Lakossági Értékesítés körében történő megszerzése alaptőke-emelés keretében megvalósuló jegyzés formájában történik.

3.5 Alulírott Befektető kifejezetten megerősítem, hogy tisztában vagyok azzal, hogy a részvénybefektetések hozama hosszabb távon többnyire jelentékeny módon meghaladja a kockázatmentes hozamot, mindemellett azt is tudom, hogy a részvények árfolyamai reagálnak a legérzékenyebben a piaci

eseményekre, ezért a részvények árfolyama a befektetés időszakában is erősen ingadozhat. Felmértem, hogy a részvénybefektetés elsősorban kockázatkedvelő, hosszú távú (legalább 3-5 év) elképzelésekkel rendelkező befektetőknek ajánlott. Kijelentem, hogy ismereteim és tapasztalatom, valamint jövedelmi helyzetem megfelelőek ahhoz, hogy részvénybefektetéssel kapcsolatos megalapozott befektetési döntést hozzak és kijelentem, hogy a jelen ügylet megfelel a befektetési céljaimnak, a kockázatviselő képességemnek, a kockázatvállaló hajlandóságomnak, a befektetési ismereteimnek, tapasztalataimnak és személyes vagyoni körülményeimnek.

- 3.6 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban szereplő pénzügyi eszköz és vonatkozó ügylet tekintetében nem állapítható meg, hogy az megfelelő-e és alkalmas-e számomra, mivel a Forgalmazó nem kapott részemről megfelelő nyilatkozatot a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban megjelölt pénzügyi eszközre nézve, különösen az ismereteimről és tapasztalataimról az ezen ügylet lényegével, a pénzügyi eszköz jellemzőivel és ennek kockázataival kapcsolatosan. Következésképp, amennyiben az ügylet megkötését ennek figyelembevételével továbbra is kérem, a szolgáltatás és pénzügyi eszköz számomra való meg nem felelőségének és alkalmatlanságának következményeiért a Forgalmazó nem felelős.
- 3.7 Alulírott Befektető kifejezetten megerősítem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban foglalt adataim pontosak, helyesek, a valóságnak teljes mértékben megfelelőek. Kijelentem, hogy szabad akaratú elhatározásomból kifejezetten hozzájárulok, hogy az adószámom /adóazonosító jelem korlátozás mentesen átadásra kerüljön a Forgalmazó részére a Tájékoztatóban részletezett Allokáció lebonyolítása céljából.
- 3.8 Alulírott Befektető kijelentem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat általam történt megtétele és átvétele előtt a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról szóló, valamint általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: a „**Bszt**”) szerinti valamennyi tájékoztatást megkaptam, továbbá a Forgalmazó részemre elérhető módon rendelkezésre bocsátotta – többek között – az Új Törzsrészvényekkel, a kapcsolódó kockázatokkal, a Lakossági Értékesítéssel és a vonatkozó eljárásokkal (ideértve az Allokáció és az elszámolás szabályát és menetrendjét is) továbbá a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot tőlem átvevő/befogadó Forgalmazóval kapcsolatos releváns információkat, és befektetési döntésemet ezek alapul vételével hoztam meg.
- 3.9 Alulírott Befektető elfogadom, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonyra a magyar jog rendelkezései az irányadóak. Elfogadom továbbá, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat aláírásával keletkező jogviszonnyal kapcsolatos jogvitákra – ideértve a jegyzési igényem elfogadását és/vagy elutasítását – a mindenkorai magyar jogszabályok szerinti rendes bíróságok rendelkeznek kizárólagos joghatósággal.
- 3.10 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot átvevő/befogadó személy a jelen Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatban foglalt jegyzés teljesítéséről a Tájékoztatóban, továbbá az üzletszabályzatában foglalt rendelkezéseknek megfelelően fog értesíteni.
- 3.11 Alulírott Befektető tudomásul veszem, hogy amennyiben a Nyilvános Értékesítés sikeres (azaz nem kerül sor a Nyilvános Értékesítés megghiúsulására vagy visszavonására a Tájékoztató V. fejezetének 5.3.2. illetve 5.3.3. pontjaiban foglaltak szerint), akkor:
- (i) az általam jegyezni kívánt Új Törzsrészvények darabszáma és a Maximális Ár szorzata, valamint
  - (ii) a Részemre ténylegesen kiosztott Új Törzsrészvények darabszáma és az Értékesítési Ár szorzata,
- különbözetének (amennyiben van ilyen különbség) összege a forgalomba hozatali eljárás lezárásának napját követő 7 napon belül a Tájékoztatóban foglaltak szerint (átutalás esetén a vonatkozó adók és illetékek levonását követően)



maradéktalanul visszavezetésre kerül (kamat-, illetve bármilyen további fizetési kötelezettség nélkül) a Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlámra vagy fizetési számlámra.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2023. \_\_\_\_\_.

---

Forgalmazó

---

Befektető

## MEGHATALMAZÁS MINTA

Alulírott

Név/Cégnév: .....

születési név: .....

lakcím/székhely: .....

anyja neve: .....

adóazonosító jele/adószám: .....

személyazonosító okmányának típusa és száma/cégjegyzékszám: .....

értékpapírszámla szám: .....

értékpapírszámla típus: .....

kijelentem, hogy ismerem és elfogadom a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által kibocsátott „A” sorozatú, HU0000192786 ISIN kódú törzsrészvény („**Új Törzsrészvény**”) értékesítésével kapcsolatosan készített, 2023. szeptember 27. dátumú, a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-582/2023. számú határozatával közzétételre jóváhagyott magyar nyelvű tájékoztató, beleértve annak időközben már közzétett bármilyen kiegészítését is (együttesen: „**Tájékoztató**”) tartalmát, ideértve különösen, de nem kizárólag a Tájékoztató mellékletét képező Új Törzsrészvényigénylési Nyilatkozat tartalmát. Továbbá ezennel meghatalmazom

Név: ..... („**Meghatalmazott**”)

születési név: .....

lakcím: .....

anyja neve: .....

személyazonosító okmányának típusa és száma : .....

hogy helyettem és nevemben ..... darab, azaz

..... darab Új Törzsrészvény megvásárlására vonatkozóan Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot tettem, ideértve az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat által hivatkozott valamennyi kapcsolódó nyilatkozat megtételét is.

Hozzájárulok, hogy az Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozatot (a jegyzési ívet) helyettem és nevemben aláírja, képviselőtemben teljes jogkörrel eljárjon és engem a Kibocsátóval és harmadik személlyel szemben képviseljen.

A jelen meghatalmazás, illetve a Meghatalmazott által aláírt Új Törzsrészvény-igénylési Nyilatkozat felhatalmazza a Concorde Értékpapír Zrt.-t („**Forgalmazó**”), hogy a Részvények ellenértékét, azaz ..... eurót ügyfélszámlámról / fizetési számlámról a Forgalmazó UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett HU21 1091 8001 0000 0002 3524 1014 számú elkülönített jegyzési letéti számlára vezesse át.

Jelen meghatalmazás az aláírás napjától 90 napig érvényes.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2023. \_\_\_\_\_.

**MEGHATALMAZÓ:**

Aláíró személy neve/Aláíró személy neve és beosztása (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**MEGHATALMAZOTT:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**1. TANÚ:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

**2. TANÚ:**

Aláíró személy neve (nyomtatott betűkkel):

.....

Aláírás: .....

Név: .....

Cím: .....

Személy azonosító okmány típusa és száma: .....

## 7. SZ. MELLÉKLET - ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNYVÁSÁRLÁSI AJÁNLAT

### ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY VÁSÁRLÁSI AJÁNLATI NYILATKOZAT (OTP BANK NYRT.)

a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által alaptőke-emelés keretében nyilvános forgalomba hozatal útján kibocsátandó Értékesítésre felajánlott egyenként 0,1 EUR (azaz tíz eurócent) névértékű, dematerializált törzsrészvényekre („**A**” sorozat), ISIN azonosító: HU0000192786 („**Új Törzsrészvények**”) vonatkozó, Intézményi Értékesítés keretében tett vásárlási ajánlatának a megerősítésére.

A jelen Új Törzsrészvény vásárlási ajánlati nyilatkozatban (a „**Nyilatkozat**”) használt nagybetűs kifejezések az Új Törzsrészvények forgalomba hozatalához készített 2023. szeptember 27. napján kelt tájékoztatóban („**Tájékoztató**”) foglalt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik. A jelen Nyilatkozatban az Intézményi Befektető az alábbiak szerint erősíti meg az Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlatban leadott ajánlatát:

Forgalmazó neve:	OTP Bank Nyrt.
Az Intézményi Értékesítés lebonyolítása:	Az OTP Bank Nyrt. által az Intézményi Befektetőkkel kötött keretszerződések alapján meghatározott értékesítési csatornán
Intézményi Befektető neve (a továbbiakban: Intézményi Befektető vagy Ajánlattevő):	
Az a személy, akinek a nevében az Ajánlattevő eljár (ha alkalmazandó):	
Ajánlattevő székhelye:	
Ajánlattevő besorolása <sup>1</sup> :	devizabelföldi/devizakülföldi jogi személy (utóbbi esetben ország megnevezésével)
Ajánlattevő cégjegyzékszám:	
Ajánlattevő adószám:	
Ajánlattevő számlavezető bankjának megnevezése:	
Ajánlattevő bankszámlaszám:	
Ajánlattevő értékpapírszámlájának száma, számlavezetője:	
Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának neve, szem. ig. száma/útlevélszáma:	
Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának címe / székhelye:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	
Ajánlattételi időszak kezdetének	2023. október 16. 9:00 óra

---

időpontja:

---

Ajánlattételi időszak zárásának  
időpontja:

---

2023. október 20 18:00 óra

---

---

## 1 A megfelelő rész aláhúzendő

Ajánlattevő ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul megerősíti, hogy a Tájékoztatóban foglalt rendelkezésekkel összhangban a Forgalmazó felé az alábbi darabszámú Új Törzsrészesvények tulajdonjogának a megszerzésére nyújtott be Részvényvásárlási Ajánlatot:

---

Vásárlási ajánlattal érintett Új Törzsrészesvények darabszáma:	..... db, azaz .....	darab Új Törzsrészesvény
	..... euró, azaz	
Az Új Törzsrészesvények ajánlati ára:	.....	euró/Új Törzsrészesvény
Ajánlott végösszeg (ellenérték):	.....	euró
Alkalmazott értékesítési csatorna:		
Az Ajánlat megételének időpontja:		

---

Az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlat megtételével és a jelen Nyilatkozat aláírásával Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az ajánlatát legalább 10,8 EUR, mint Minimális Ár és legfeljebb 11,5 EUR, mint Maximális Ár közötti Ársáv figyelembe vétele mellett jogosult megtenni.

Intézményi Befektető tudomásul veszi, hogy a Kibocsátó és a Forgalmazók fenntartják a jogot, hogy az egyes Intézményi Befektetőknek az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlatban megjelölthez képest kevesebb Új Törzsrészesvényt allokáljanak, vagy egyáltalán ne allokáljanak Új Törzsrészesvényt. Az ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó vagy az OTP Bank Nyrt. mint Forgalmazó nem fogad el, az Ajánlattevő sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazóktól kamatot vagy kártérítést nem követelhet, kizárólag a jelen Nyilatkozatban megjelölt Forgalmazóhoz az el nem fogadott ajánlati rész tekintetében befizetett összeg visszatérítését kérheti.

Az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetők a Forgalmazó iránymutatása alapján kötelesek az általuk megszerzett Új Törzsrészesvények teljes ellenértékét legkésőbb a Forgalmazó által az Allokációt követően megküldött, az adott Intézményi Befektetőre allokált Új Törzsrészesvény mennyiségre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő második Munkanapon 16:00 óráig euróban átutalni az OTP Bank Nyrt., mint Forgalmazó által vezetett 11763945-07147881 számú elkülönített elszámolási letéti számlára.

A Forgalmazó felhívja az Intézményi Befektetők figyelmét, hogy a Kibocsátóval kötött megbízási szerződés alapján a Forgalmazó sikerdíj jellegű díjazásban részesülhet, melynek mértéke a Lakossági Értékesítés és a könyvépítési Intézményi Értékesítés során értékesített Új Törzsrészesvények eladásából származó bruttó bevételhez igazodik. A fenti díjazási struktúra a Forgalmazó tekintetében ösztönzőnek minősülhet.

Az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlat megtételével és a jelen Nyilatkozat aláírásával Ajánlattevő

tudomásul veszi, hogy a Tájékoztató megismerése az ő feladata, és ez az ő felelősségi körébe tartozik, továbbá kijelenti, hogy a Forgalmazó felé megtett ajánlatát a Tájékoztatóban foglaltak ismeretében, és kizárólag saját döntése alapján tette meg.

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID II irányelv rendelkezéseivel összhangban intézményi befektetőnek, illetve elfogadható partnernek minősül.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a jelen Nyilatkozatban foglalt adatokat / személyes adatokat a Forgalmazó a Kibocsátó részére a Tájékoztató, valamint az Új Törzsrészevények forgalomba hozatalával kapcsolatos, a tőkepiacról szóló törvényben, illetve a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvényben meghatározott feladatok és kötelezettségek teljesítése céljából és érdekében átadja. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy az adatátadásról a jelen Nyilatkozatban feltüntetett képviselőjét, meghatalmazottját megfelelően tájékoztatta, az adatok átadására jogosult, és tudomásul veszi, hogy a tájékoztatás elmulasztásáért a Forgalmazó felé felelősséggel tartozik.

Az Ajánlattevő kijelenti továbbá, hogy a jelen Nyilatkozatban általa megadott adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszi, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntetett fel, az semmisséget eredményezhet.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2023. (év) \_\_\_\_\_ (hónap) \_\_\_\_ (nap).

---

(cégszerű) aláírás

## ÚJ TÖRZSRÉSZVÉNY VÁSÁRLÁSI AJÁNLATI NYILATKOZAT (CONCORDE ÉRTÉKPAPÍR ZRT.)

a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01-10-140433, a továbbiakban: „**Kibocsátó**”) által alaptőke-emelés keretében nyilvános forgalomba hozatal útján kibocsátandó Nyilvános Értékesítésre felajánlott egyenként 0,1 EUR (azaz tíz eurócent) névértékű, dematerializált törzsrészvényekre („**A**” sorozat), ISIN azonosító: HU0000192786 („**Új Törzsrészvények**”) vonatkozó, Intézményi Értékesítés keretében tett vásárlási ajánlatának a megerősítésére.

A jelen Új Törzsrészvény vásárlási ajánlati nyilatkozatban (a „**Nyilatkozat**”) használt nagybetűs kifejezések az Új Törzsrészvények forgalomba hozatalához készített 2023. szeptember 27. napján kelt tájékoztatóban („**Tájékoztató**”) foglalt kifejezésekkel azonos jelentéssel bírnak, kivéve, ha a szövegkörnyezetből más következik vagy az attól eltérő értelmezésre kifejezett utalás történik. A jelen Nyilatkozatban az Intézményi Befektető az alábbiak szerint erősíti meg az Új Törzsrészvényvásárlási Ajánlatban leadott ajánlatát:

Forgalmazó neve:	Concorde Értékpapír Zrt.
Az Intézményi Értékesítés lebonyolítása:	A Concorde Értékpapír Zrt. által az Intézményi Befektetővel kötött keretszerződések alapján meghatározott értékesítési csatornán
Intézményi Befektető neve (a továbbiakban: Intézményi Befektető vagy Ajánlattevő):	
Az a személy, akinek a nevében az Ajánlattevő eljár (ha alkalmazandó):	
Ajánlattevő székhelye:	
Ajánlattevő besorolása <sup>1</sup> :	devizabelföldi/devizakülföldi jogi személy (utóbbi esetben ország megnevezésével)
Ajánlattevő cégjegyzékszám:	
Ajánlattevő adószám:	
Ajánlattevő számlavezető bankjának megnevezése:	
Ajánlattevő bankszámlaszám:	
Ajánlattevő értékpapírszámlájának száma, számlavezetője:	
Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának neve, szem. ig. száma/útlevélszáma:	
Ajánlattevő képviselőjének / meghatalmazottjának címe / székhelye:	
Ajánlattevő telefonszáma:	
Ajánlattevő e-mail címe:	



---

Ajánlattételi időszak kezdetének időpontja:	2023. október 16. 9:00 óra
---	----------------------------

---

Ajánlattételi időszak zárásának időpontja:	2023. október 20. 18:00 óra
--	-----------------------------

---

---

## 1 A megfelelő rész aláhúzendó

Ajánlattevő ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul megerősíti, hogy a Tájékoztatóban foglalt rendelkezésekkel összhangban a Forgalmazó felé az alábbi darabszámú Új Törzsrészesvények tulajdonjogának a megszerzésére nyújtott be Részesvényvásárlási Ajánlatot:

---

Vásárlási ajánlattal érintett Új Törzsrészesvény darabszáma:	..... db, azaz .....	darab Új Törzsrészesvény
	..... euró, azaz	
Az Új Törzsrészesvények ajánlati ára:	.....	euró/Új Törzsrészesvény
Ajánlott végösszeg (ellenérték):	.....	euró

---

Alkalmazott értékesítési csatorna:

---

Az Ajánlat megételének időpontja:

---

Az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlat megételével és a jelen Nyilatkozat aláírásával Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy az ajánlatát legalább 10,8 EUR, mint Minimális Ár és legfeljebb 11,5 EUR, mint Maximális Ár közötti Ársáv figyelembe vétele mellett jogosult megtenni.

Intézményi Befektető tudomásul veszi, hogy a Kibocsátó és a Forgalmazók fenntartják a jogot, hogy az egyes Intézményi Befektetőknek az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlatban megjelölthez képest kevesebb Új Törzsrészesvényt allokáljanak, vagy egyáltalán ne allokáljanak Új Törzsrészesvényt.

Az ajánlat bármely olyan részével kapcsolatban, amelyet a Kibocsátó vagy a Concorde Értékpapír Zrt. mint Forgalmazó nem fogad el, az Ajánlattevő sem a Kibocsátótól, sem a Forgalmazóktól kamatot vagy kártérítést nem követelhet, kizárólag a jelen Nyilatkozatban megjelölt Forgalmazóhoz az el nem fogadott ajánlati rész tekintetében befizetett összeg visszatérítését kérheti.

Az Intézményi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetők a jelen Nyilatkozatban megjelölt Forgalmazó iránymutatása alapján kötelesek az általuk megszerzett Új Törzsrészesvények teljes ellenértékét legkésőbb a Forgalmazó által az Allokációt követően megküldött, az adott Intézményi Befektetőre allokált Új Törzsrészesvény mennyiségre vonatkozó értesítés kézhezvételét követő második Munkanapon 16:00 óráig euróban átutalni a Forgalmazó UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett HU21 1091 8001 0000 0002 3524 1014 számú elkülönített jegyzési letéti számlára.

A Forgalmazó felhívja az Intézményi Befektetők figyelmét, hogy a Kibocsátóval kötött megbízási szerződés alapján a Forgalmazó sikerdíj jellegű díjazásban részesülhet, melynek mértéke a Lakossági Értékesítés és a könyvépítési Intézményi Értékesítés során értékesített Új Törzsrészesvények eladásából származó bruttó bevételhez igazodik. A fenti díjazási struktúra a Forgalmazó tekintetében ösztönzőnek minősülhet.

Az Új Törzsrészesvényvásárlási Ajánlat megételével és a jelen Nyilatkozat aláírásával Ajánlattevő

tudomásul veszi, hogy a Tájékoztató megismerése az ő feladata, és ez az ő felelősségi körébe tartozik, továbbá kijelenti, hogy a Forgalmazó felé megtett ajánlatát a Tájékoztatóban foglaltak ismeretében, és kizárólag saját döntése alapján tette meg. Az Ajánlattevő elfogadja, hogy a jelen Új Törzsrészcserézési Nyilatkozatra és az Új Törzsrészcserézési forgalomba hozatalára a Tájékoztató rendelkezései irányadóak. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a Tájékoztató tartalmát ismeri és elfogadja.

Az Ajánlattevő kijelenti, hogy a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, a 2007. évi CXXXVIII. törvény, illetve a MiFID II irányelv rendelkezéseivel összhangban intézményi befektetőnek illetve elfogadható partnernek minősül.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a jelen Nyilatkozatban foglalt adatokat / személyes adatokat a Forgalmazó a Kibocsátó részére a Tájékoztató, valamint az Új Törzsrészcserézési forgalomba hozatalával kapcsolatos, a tőkepiacról szóló törvényben, illetve a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvényben meghatározott feladatok és kötelezettségek teljesítése céljából és érdekében átadja. Az Ajánlattevő kijelenti, hogy az adatátadásról a jelen Nyilatkozatban feltüntetett képviselőjét, meghatalmazottját megfelelően tájékoztatta, az adatok átadására jogosult, és tudomásul veszi, hogy a tájékoztatás elmulasztásáért a Forgalmazó felé felelősséggel tartozik.

Az Ajánlattevő tudomásul veszi, hogy a Tájékoztató teljes egészének tartalmáért, teljességéért, az abban szereplő adatok és információk helyességéért kizárólag a Kibocsátó felel, azaz a Forgalmazó a Tájékoztató tartalmáért, teljességéért és az abban szereplő adatok és információk helyességéért nem vállal felelősséget, illetve a Forgalmazó nem vizsgálta a Kibocsátó, a Kibocsátó tulajdonosai és a hozzájuk kapcsolódó társaságok tevékenységét és pénzügyi hátterét, és ezzel kapcsolatban nem vállal felelősséget.

Az Ajánlattevő kijelenti továbbá, hogy a jelen Nyilatkozatban általa megadott adatok a valóságnak megfelelnek, továbbá tudomásul veszi, hogy amennyiben valótlan adatokat tüntetett fel, az semmisséget eredményezhet.

Kelt: \_\_\_\_\_, 2023. (év) \_\_\_\_\_ (hónap) \_\_\_\_ (nap).

---

(cégszerű) aláírás

## 8. SZ. MELLÉKLET - KERESZTHIVATKOZÁSI LISTA

### KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA

A kereszthivatkozási tábla a Befektetők eligazodását kívánja elősegíteni oly módon, hogy tételesen összefoglalja, hogy a VHR mellékletei által előírt kötelező tartalmi elemek a Tájékoztató mely pontjaiban található meg.

A „Rendelet” oszlopban a VHR jelen Tájékoztató tartalmára alkalmazandó mellékleteinek szövege, a „Vonatkozó Rész” oszlopban pedig az előírt tartalom Tájékoztatón belüli elhelyezkedése található.

#### I. Regisztrációs Okmány

KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA		
TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY		
A Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 1. melléklete alapján		
Rendelet pontja	Rendelet	Vonatkozó rész
1. SZAKASZ	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA	
1.1. pont	A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)
1.2. pont	A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.	III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)

	Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmány azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmány ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	Nem alkalmazandó
1.3. pont	Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:  a) név;  b) üzleti elérhetőség;	IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)  IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)  IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)
	c) szakképesítések;	IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)
	d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen.	IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)
	Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a Tájékoztató céljára.	IV. Fejezet, 1.2 pont (Szakértői jelentés)
1.4. pont	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közölt információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.	III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)
1.5. pont	A következőkre vonatkozó nyilatkozat:  a) a [regisztrációs okmány/tájékoztató] jóváhagyta a(z) [az illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;	III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)

	<p>b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt a [regisztrációs okmány/tájékoztató] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;</p> <p>c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e [regisztrációs okmány/tájékoztató] tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.</p>	<p>III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)</p> <p>III. fejezet (Felelős személyek nyilatkozata)</p>
2. SZAKASZ	JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK	
2.1. pont	A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan.	IV. Fejezet, 2. pont (JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK)
2.2. pont	Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újítták meg, ennek részletei, ha lényegesek.	IV. Fejezet, 2. pont (JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK)
3. SZAKASZ	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	
3.1. pont	A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.	II. Fejezet
	Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra való bevezetést kérő személy által végzett értékelés alapján a leglényegesebb kockázatokat – figyelemmel a kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatokat alá kell támasztania a regisztrációs okmány tartalmának.	II. Fejezet
4. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	
4.1. pont	A kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.	IV. Fejezet, 4.1 pont (A Kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve)
4.2. pont	A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).	IV. Fejezet, 4.2 pont (A Kibocsátó cégbejegyzésének helye)

4.3. pont	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.	IV. Fejezet, 4.3 (A Kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama)
4.4. pont	A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a Tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a Tájékoztatóba.	IV. Fejezet, 4.4 (A Kibocsátóra vonatkozó egyéb információk) és IV. Fejezet, 4.5 (A Kibocsátó működésére irányadó jogszabályok) IV. Fejezet, 4.2 pont (A Kibocsátó cégbejegyzésének helye)
5. SZAKASZ	ÜZLETI ÁTTEKINTÉS	
5.1. pont	Fő tevékenységek	
5.1.1. pont	A kibocsátó működése és fő tevékenységei jellegének, valamint az ahhoz kapcsolódó kulcstényezőknek a bemutatása, az értékesített termékek és/vagy nyújtott szolgáltatások főbb kategóriái a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében;	IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)
5.1.2. pont	A már bevezetett jelentős új termékek és/vagy szolgáltatások feltüntetése, és olyan mértékben, amennyire az új termékek vagy szolgáltatások fejlesztését nyilvánosságra hozták, a fejlesztésük helyzetének bemutatása.	IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)
5.2. pont	Legfontosabb piacok  Azon főbb piacok bemutatása, amelyeken a kibocsátó verseng, ideértve a teljes bevétel működési szegmensenkénti és földrajzi piaconkénti bontását a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében.	IV. fejezet, 5.3.1. pont (Legfontosabb piacok)
5.3. pont	A kibocsátó üzleti tevékenységének alakulásában bekövetkezett fontosabb események.	IV. fejezet, 5.2.1 pont (A Kibocsátó fő tevékenységének bemutatása)
5.4. pont	Stratégia és célok	IV. fejezet, 5.4 pont (Stratégia és célok)

	A kibocsátó pénzügyi és nem pénzügyi (ha van ilyen) stratégiájának és céljainak bemutatása. Ennek a leírásnak figyelembe kell vennie a kibocsátó jövőbeli kihívásait és kilátásait.	
5.5. pont	Amennyiben a kibocsátó üzleti tevékenysége vagy jövedelmezősége szempontjából jelentőséggel bír, összefoglaló adatok arról, hogy a kibocsátó milyen mértékben függ szabadalmaktól, engedélyektől, ipari, kereskedelmi vagy pénzügyi szerződésektől vagy új gyártási eljárásoktól.	IV. fejezet, 5.5 pont (Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások)
5.6. pont	A kibocsátó által a saját versenyhelyzetéről tett bármely megállapítás alapjául szolgáló adatok.	IV. fejezet, 5.5 pont (Szabadalmak, engedélyek, lényeges pénzügyi szerződések és új gyártási eljárások)
5.7. pont	Beruházások	
5.7.1. pont	A kibocsátó lényeges beruházásainak bemutatása (az összeg feltüntetésével), a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi évében, a regisztrációs okmány keltéig.	IV. fejezet, 5.6 pont (Beruházások)
5.7.2. pont	A kibocsátó folyamatban levő azon lényeges beruházásainak bemutatása, amelyek tekintetében már vállalt biztos elkötelezettséget, ideértve a befektetések földrajzi megoszlását (belföldi és külföldi) és a finanszírozás módját (belső vagy külső forrásokból).	IV. fejezet, 5.6 pont (Beruházások)
5.7.3. pont	Azon vegyes vállalatokra és vállalkozásokra vonatkozó információk, amelyek tőkéjében a kibocsátó részesedéssel rendelkezik, és amelyek valószínűleg jelentősen befolyásolják a kibocsátó saját eszközeinek, forrásainak, pénzügyi helyzetének valamint eredményének értékelését.	IV. fejezet, 5.7 pont (Vegyes vállalatokra vonatkozó információk)
5.7.4. pont	Azon környezetvédelmi kérdések bemutatása, amelyek a kibocsátó tárgyi eszközeinek felhasználását érinthetik.	IV. fejezet, 5.8 pont (A Kibocsátó tárgyi eszközeit érintő környezetvédelmi kérdések)
6. SZAKASZ	SZERVEZETI FELÉPÍTÉS	
6.1. pont	Amennyiben a kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.	IV. fejezet, 6.1 pont (A Shopper Park Plus Csoport tulajdonosi struktúrája)

6.2. pont	A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	IV. fejezet, 6.2 pont (A leányvállalatok bemutatása)
7. SZAKASZ	AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE	
7.1. pont	Pénzügyi helyzet	
7.1.1. pont	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, a kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.</p> <p>Az áttekintésnek a kibocsátó vállalkozásának alakulásáról és teljesítményéről, illetve a vállalkozás helyzetéről kiegyensúlyozott és átfogó, az üzleti tevékenység nagyságrendjével és összetettségével összhangban álló elemzést kell nyújtania.</p> <p>A kibocsátó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben az elemzésnek tartalmaznia kell a pénzügyi és adott esetben azon kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatókat, amelyek lényegesek az adott üzleti tevékenység szempontjából. Az elemzésnek adott esetben hivatkoznia kell az éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekre, valamint kiegészítő magyarázatokat kell tartalmaznia azokra vonatkozóan.</p>	IV. fejezet, 11.1. pont (Pénzügyi helyzet)
7.1.2. pont	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, az áttekintés nyújtson tájékoztatást a következőkről is:</p> <p>a) a kibocsátó várható jövőbeli fejlődése;</p> <p>b) a kutatás és fejlesztés területén folytatott</p>	nem alkalmazandó



	tevékenységek.	
	A 7.1. pontban megállapított követelmények teljesíthetők a vezetés 2013/34/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv(1) 19. és 29. cikkében említett beszámolójával.	
7.2. pont	Üzleti eredmény	
7.2.1. pont	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	IV. fejezet, 11.1.3. pont (A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb eredményeinek bemutatása)
7.2.2. pont	Amennyiben a múltbeli pénzügyi információk a nettó értékesítés vagy nettó bevétel jelentős változását mutatják, a változások okainak szöveges magyarázata.	IV. fejezet, 11.1.3. pont (A Shopper Park Plus Csoport jelentősebb eredményeinek bemutatása)
8. SZAKASZ	TŐKEFORRÁSOK	
8.1. pont	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind pedig hosszú távon).	IV. fejezet, 12. pont (TŐKEFORRÁSOK)
8.2. pont	A kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	IV. fejezet, 11.1.2 pont (A Shopper Park Plus Csoport cash flow kimutatásának bemutatása)
8.3. pont	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	IV. fejezet, 5.5.1 pont (Hitelszerződés)
8.4. pont	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	IV. fejezet, 5.5.1 pont (Hitelszerződés)
8.5. pont	Az 5.7.2. pontban említett kötelezettségvállalás teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai.	nem alkalmazandó
9. SZAKASZ	SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET	
9.1. pont	Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	IV. fejezet 16. pont (SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET)

10. SZAKASZ	TRENDEK	
10.1. pont	<p>A következők ismertetése:</p> <p>a) a gyártásra, értékesítésre és készletekre, a költségekre és értékesítési árakra vonatkozó legjelentősebb közelmúltbeli trendek az utolsó pénzügyi év vége és a regisztrációs okmány dátuma közötti időszakban;</p> <p>b) a csoport pénzügyi teljesítményében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta a regisztrációs okmány közzétételének napjáig bekövetkezett jelentős változások bemutatása, amelyre vonatkozóan pénzügyi információkat tettek közzé, vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.</p>	IV. fejezet 5.3. pont (Legfontosabb piacok, trendek)
10.2. pont	Az ismert trendek, a bizonytalansági tényezők, a kereslet, a kötelezettségvállalások vagy események bemutatása, amelyek valószínűleg jelentős hatást gyakorolhatnak a kibocsátó üzleti kilátásaira legalább a folyó pénzügyi évben.	IV. fejezet 5.3. pont (Legfontosabb piacok, trendek)
11. SZAKASZ	NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY - BECSLÉS	Nem alkalmazandó
11.1. pont	Amennyiben a kibocsátó nyereség-előrejelzést vagy nyereségbecslést tett közzé (amely még mindig fennáll és érvényes), a regisztrációs okmánynak tartalmaznia kell ezt a nyereség-előrejelzést vagy -becslést. Amennyiben a közzétett nyereség-előrejelzés vagy -becslés fennáll, de már nem érvényes, nyilatkozni kell erről, valamint magyarázatot kell adni arra vonatkozóan, hogy az előrejelzés vagy becslés miért nem érvényes már. Az ilyen érvénytelen nyereség-előrejelzésre vagy -becslésre nem vonatkoznak a 11.2. és 11.3. pontban foglalt követelmények.	
11.2. pont	Amennyiben a kibocsátó úgy dönt, hogy új nyereség-előrejelzést vagy új nyereségbecslést, vagy a 11.1. pont értelmében korábban közzétett nyereség-előrejelzést vagy korábban közzétett nyereségbecslést nyújt be, a nyereség-előrejelzésnek vagy -becslésnek világosnak és egyértelműnek kell lennie, és tartalmaznia kell egy nyilatkozatot azokról a főbb	

	<p>feltételezésekről, amelyeken a kibocsátó előrejelzése vagy becslése alapul.</p> <p>Az előrejelzésnek vagy becslésnek meg kell felelnie a következő elveknek:</p> <p>a) egyértelműen meg kell különböztetni az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyeket az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai befolyásolni tudnak, és az azokra a tényezőkre vonatkozó feltételezéseket, amelyek egyértelműen az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjainak a hatáskörén kívül esnek;</p> <p>b) a feltételezéseknek észszerűnek, a Befektetők számára könnyen érthetőnek, egyedinek és pontosnak kell lenniük, és nem vonatkozhatnak az előrejelzések alapjául szolgáló becslések általános pontosságára;</p> <p>c) előrejelzés esetén a feltételezéseknek fel kell hívniuk a Befektetők figyelmét azokra a bizonytalan tényezőkre, amelyek lényegesen módosíthatják az előrejelzés kimenetét.</p>	
11.3. pont	<p>A Tájékoztatónak tartalmaznia kell egy nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nyereség-előrejelzés vagy -becslés összeállítása és elkészítése oly módon történt, amely egyszerre:</p> <p>a) összehasonlítható a múltbeli pénzügyi információkkal;</p> <p>b) összhangban van a kibocsátó számviteli politikájával.</p>	
12. SZAKASZ	<p><b>IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK</b></p>	
12.1. pont	<p>A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:</p>	

<p>a) az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai;</p>	<p>IV. fejezet, 7.1.1 pont (Igazgatóság)</p>
<p>b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</p>	<p>IV. fejezet, 7.1.2 pont (Felügyelőbizottság) Nem alkalmazandó</p>
<p>c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg;</p>	<p>IV. fejezet 5.1</p>
<p>d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez.</p>	<p>IV. fejezet 7.1</p>
<p>Az a)–d) pontban említett bármely személyek közötti családi kapcsolatok jellegének részletei.</p>	
<p>A kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének minden tagja esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p>	
<p>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az említett személyek az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjai vagy partnerek voltak, jelezve azt is, hogy az adott személy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes olyan leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületnek;</p>	<p>IV. fejezet 7.1</p>
<p>b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;</p>	<p>Nem alkalmazandó</p>
<p>c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</p>	<p>Nem alkalmazandó</p>

	<p>d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</p> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű, kötelezően nyilvánosságra hozandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p>	Nem alkalmazandó
12.2. pont	<p>Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége</p>	IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége)
	<p>A 12.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti potenciális összeférhetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a főrésztvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelyek alapján a 12.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé választották.</p> <p>A 12.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	<p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége)</p> <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége)</p> <p>IV. fejezet, 7.2 pont (Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége)</p>
13. SZAKASZ	JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK	
	A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett személyek számára az utolsó teljes pénzügyi év tekintetében:	

13.1. pont	A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.  Ezt az információt egyénenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.	IV. fejezet 9.1. pont (Javadalmazások)
13.2. pont	A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek.	IV. fejezet 9.2. pont (Munkavállalói ösztönző rendszerek)
14. SZAKASZ	TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT	
14.1. pont	Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére vonatkozóan a 12.1. pont első albekezdésének a) pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:  A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	IV. fejezet, 7.1.1 pont (Igazgatóság)  IV. fejezet, 7.1.2 pont (Felügyelőbizottság)
14.2. pont	Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy megfelelő nyilatkozat arról, hogy nincsenek ilyen juttatások.	IV. fejezet, 7.1.1 pont (Igazgatóság)  IV. fejezet, 7.1.2 pont (Felügyelőbizottság)
14.3. pont	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	IV. fejezet, 7.3 pont (Könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottság)
14.4. pont	Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a kibocsátóra alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indoklással ellátott	IV. fejezet, 7.4 pont (A Kibocsátó vállalatirányítása)

	nyilatkozatot kell mellékelni.	
14.5. pont	A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait (amennyiben arról már döntött az igazgatóság és/vagy a részvényesek közgyűlése).	Nem alkalmazandó
15. SZAKASZ	ALKALMAZOTTAK	
15.1. pont	Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és e számok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá, ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó jelentős számban foglalkoztat ideiglenes alkalmazottat, nyilatkozni kell az ideiglenes alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	IV. fejezet 10. pont (Alkalmazottak létszáma)
15.2. pont	Részvénytulajdon és részvényopciók  A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett minden személy tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	IV. fejezet 9.3. pont (Részvénytulajdon és részvényopciók)
15.3. pont	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	IV. fejezet 9.2 pont (Munkavállalói ösztönző rendszerek)  IV. fejezet 9.3. pont (Részvénytulajdon és részvényopciók)
16. SZAKASZ	FŐRÉSZVÉNYESEK	

16.1. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével; amennyiben nincs ilyen személy, erre vonatkozóan nyilatkozni kell.	IV. fejezet 8.1. pont (Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles)
16.2. pont	A kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.	IV. fejezet 8.2. pont (Fő részvényesek eltérő szavazati joga)
16.3. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.	IV. fejezet 8.1. pont (Személyek, akiknek a Kibocsátóban közvetlen vagy közvetett befolyása bejelentés köteles)
16.4. pont	A kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.	IV. fejezet 8.4. pont (A Kibocsátó feletti ellenőrzés módosulását eredményezhető megállapodások)
17. SZAKASZ	KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK	
17.1. pont	A kapcsolt felekkel folytatott azon ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (2) összhangban elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet alapján elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni.  Amennyiben az említett standardok nem vonatkoznak a kibocsátóra, a következő információkat kell megadni:	IV. fejezet 17. pont (KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK)



	<p>a) a kibocsátó számára – ügyletenként vagy összességükben – jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget;</p> <p>b) a kapcsolt felekkel folytatott ügyletek mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.</p>	
18. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSAIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	
18.1. pont	Múltbeli pénzügyi információk	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.1.1. pont	A három utolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre.	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.1.2. pont	A mérlegfordulónap változása	Nem alkalmazandó
	Ha a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérlegfordulónapját, az auditált múltbeli pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb.	Nem alkalmazandó
18.1.3. pont	<p>Számviteli standardok</p> <p>A pénzügyi információkat az Unió által az 1606/2002/EK rendelet alapján átvett nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban kell összeállítani.</p> <p>Amennyiben az 1606/2002/EK rendelet nem alkalmazandó, a pénzügyi információkat a következőkkel összhangban kell összeállítani:</p> <p>a) a tagállam EGT-beli kibocsátókra vonatkozó nemzeti számviteli standardjai a 2013/34/EU irányelvben előírtak szerint;</p>	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)

	<p>b) harmadik ország 1606/2002/EK rendelettel egyenértékű nemzeti számviteli standardjai a harmadik országbeli kibocsátókra vonatkozóan. Amennyiben a harmadik ország nemzeti számviteli standardjai nem egyenértékűek az 1606/2002/EK rendelettel, a pénzügyi kimutatásokat az említett rendeletnek megfelelően ismételt el kell készíteni.</p>	
18.1.4. pont	<p>A számviteli keret változása</p> <p>A legutóbbi auditált múltbeli pénzügyi információkat, amelyek tartalmazzák az előző évre vonatkozó összehasonlító adatokat, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott számviteli keretnek megfelelő formában kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>A kibocsátóra alkalmazandó számviteli kereten belüli változások nem teszik szükségessé az auditált pénzügyi kimutatások kizárólag a Tájékoztató céljára történő ismételt elkészítését. Amennyiben azonban a kibocsátó új számviteli keret elfogadását tervezi a következő közzétett pénzügyi kimutatásaiban, legalább egy teljeskörű pénzügyi kimutatást (az 1606/2002/EK rendeletben meghatározott IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard definíciója szerint), beleértve az összehasonlító adatokat is, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formában kell elkészíteni, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p>	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.1.5. pont	<p>Amennyiben az auditált pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, annak legalább a következőket kell tartalmaznia:</p> <p>a) a mérleg;</p> <p>b) az eredménykimutatás;</p>	Nem alkalmazandó

	<p>c) kimutatás a saját tőke összes változásáról, vagy kimutatás a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalékfizetésektől eltérő okok miatt következtek be;</p> <p>d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash flow);</p> <p>e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.</p>	
18.1.6. pont	<p>Konzolidált pénzügyi kimutatások</p> <p>Amennyiben a kibocsátó külön éves beszámolót és konszolidált éves beszámolót is készít, a regisztrációs okmányban szerepelnie kell legalább a konszolidált éves beszámolónak.</p>	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.1.7. pont	<p>A pénzügyi információ dátuma</p> <p>Az utolsó évi auditált pénzügyi információk mérlegfordulónapja nem lehet régebbi a következők egyikénél:</p> <p>a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban;</p> <p>b) a regisztrációs okmány dátumától számított 16 hónap, ha a kibocsátó nem auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban.</p>	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.2. pont	Évközi és egyéb pénzügyi információk	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.2.1. pont	Amennyiben a kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat auditálták vagy felülvizsgálták, a könyvvizsgálói vagy felülvizsgálati jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem auditálták vagy nem vizsgálták felül, ezt is jelezni kell.	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)

	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó auditált pénzügyi kimutatások keltét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan évközi pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyeket adott esetben nem auditáltak (ebben az esetben jelezni kell ezt a tényt), és amelyek a pénzügyi év legalább első hat hónapjára kiterjednek.</p> <p>Az 1606/2002/EK rendelet követelményeivel összhangban összeállított évközi pénzügyi információk.</p>	
	<p>Az 1606/2002/EK rendelet hatálya alá nem tartozó kibocsátók esetében az évközi pénzügyi információknak az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmény az év végi mérleg benyújtásával teljesíthető az alkalmazandó pénzügyi beszámolási keretnek megfelelően.</p>	Nem alkalmazandó
18.3. pont	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló)
18.3.1. pont	<p>A múltbeli éves pénzügyi információkat függetlenül kell auditálni. A könyvvizsgálói jelentést a 2006/43/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvvel és az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel összhangban kell elkészíteni.</p>	IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló)
	<p>Amennyiben a 2006/43/EK irányelv és az 537/2014/EU rendelet nem alkalmazandó, a múltbeli éves pénzügyi információkat az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban kell ellenőriztetni, illetve véleményeztetni annak megállapítása céljából, hogy a regisztrációs okmány céljának megfelelő valós és megbízható képet adnak-e.</p>	

18.3.1a.pont	Amennyiben a jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megtagadják a múltbeli pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést tartalmaz, arról indoklást kell adni, és a fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősségkizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést teljes egészében ismertetni kell.	Nem alkalmazandó
18.3.2. pont	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	IV. fejezet 2. pont (Független könyvvizsgáló)
18.3.3. pont	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték.	IV. fejezet 11.1. pont (Pénzügyi helyzet bemutatásának jellemzői)
18.4. pont	Előzetes pénzügyi információk	IV. fejezet 11.2. pont (A Shopper Park Plus Csoport előzetes eredménykimutatása)
18.4.1. pont	Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.  Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető. Az előzetes pénzügyi információkat a 20. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk.	IV. fejezet 11.2. pont (A Shopper Park Plus Csoport előzetes eredménykimutatása)
	Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell független könyvelő vagy könyvvizsgáló jelentését.	9. sz. melléklet
18.5. pont	Osztalékpolitika	IV. Fejezet 11.3 pont (Osztalékpolitika)
18.5.1. pont	A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája. Ha a kibocsátó nem rendelkezik ilyen politikával, megfelelően nyilatkozni kell erről.	IV. Fejezet 11.3 pont (Osztalékpolitika)

18.5.2. pont	A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	IV. Fejezet 11.3pont (Osztalékpolitika)
18.6. pont	Bírósági és választott bírósági eljárások	IV. Fejezet 18. pont (Bírósági és választott bírósági eljárások)
18.6.1. pont	Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	IV. Fejezet 18. pont (Bírósági és választott bírósági eljárások)
18.7. pont	A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	IV Fejezet 14 pont (A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változások)
18.7.1. pont	A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	IV Fejezet 14 pont (A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változások)
19. SZAKASZ	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	
19.1. pont	Alaptőke A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.1. pont	A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők: a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen; b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)

	c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint	
	d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.  Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.2. pont	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.3. pont	A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.4. pont	Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások ismertetésével.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.5. pont	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.6. pont	Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	IV. Fejezet 15.1. pont (Alaptőke)
19.1.7. pont	Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	IV. Fejezet 15.2. pont (Az alaptőke alakulását összefoglaló táblázat)
19.2. pont	A társaság alapító okirata és alapszabálya	IV. Fejezet 7.5. pont (A Kibocsátó alapító okirata és alapszabálya)
19.2.1. pont	A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.	IV. fejezet, 7.5.1 pont (Cégjegyzék és cégjegyzékszám, célkitűzések)

19.2.2. pont	Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	IV. fejezet, 7.5.2 pont (Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása)
19.2.3. pont	Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	IV. fejezet, 7.5.3 pont (Azoknak a rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a Kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását)
20. SZAKASZ	LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK	
20.1. pont	A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a csoport bármely tagja szerződő félként szerepel.	IV. fejezet 19. pont (LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK)
	A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a csoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a csoport bármelyik tagját a csoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.	nem alkalmazandó
21. SZAKASZ	RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK	
21.1. pont	Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba adott esetben be lehet tekinteni:  a) a kibocsátó aktuális alapító okirata és alapszabálya;  b) az összes jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá.	IV. fejezet 20. pont (RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK)



Azon weboldal feltüntetése, amelyen a dokumentumok megtekinthetők.
--

## II. Értékpapírjegyzék

<b>KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA</b>		
<b>TULAJDONVISZONYT MEGTESTESÍTŐ ÉRTÉKPAPÍROKRA VAGY ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK</b>		
<b>A Bizottság (EU) felhatalmazáson alapuló rendeletének 11. melléklete alapján</b>		
<b>Rendelet pontja</b>	<b>Rendelet</b>	<b>Vonatkozó rész</b>
1. SZAKASZ	FELELŐS SZEMÉLYEK, HARMADIK FÉLTŐL SZÁRMAZÓ INFORMÁCIÓ, SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK ÉS AZ ILLETÉKES HATÓSÁG JÓVÁHAGYÁSA	
1.1. pont	Az értékpapírjegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)
1.2. pont	Az értékpapírjegyzékért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírjegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)
	Adott esetben az értékpapírjegyzék egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírjegyzék azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzék ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)

<p>1.3. pont</p>	<p>Amennyiben az értékpapírjegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:</p> <p>a) név;</p> <p>b) üzleti elérhetőség;</p> <p>c) szakképesítések;</p> <p>d) a kibocsátóban levő jelentős érdekeltség, ha van ilyen.</p> <p>Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került az értékpapírjegyzékbe, aki engedélyezte az értékpapírjegyzék érintett részének tartalmát a Tájékoztató céljára.</p>	<p><b>V. FEJEZET 1. PONT</b>  (FELELŐS SZEMÉLYEK,  HARMADIK FÉLTŐL  SZÁRMAZÓ  INFORMÁCIÓ,  SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK  ÉS AZ ILLETÉKES  HATÓSÁG  JÓVÁHAGYÁSA)  III. Fejezet (FELELŐS  SZEMÉLYEK  NYILATKOZATA)  III. Fejezet (FELELŐS  SZEMÉLYEK  NYILATKOZATA)  III. Fejezet (FELELŐS  SZEMÉLYEK  NYILATKOZATA)</p>
<p>1.4. pont</p>	<p>Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.</p>	<p><b>V. FEJEZET 1. PONT</b>  (FELELŐS SZEMÉLYEK,  HARMADIK FÉLTŐL  SZÁRMAZÓ  INFORMÁCIÓ,  SZAKÉRTŐI JELENTÉSEK  ÉS AZ ILLETÉKES  HATÓSÁG  JÓVÁHAGYÁSA)</p>
<p>1.5. pont</p>	<p>A következőkre vonatkozó nyilatkozat:</p> <p>a) ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;</p>	<p>III. Fejezet (FELELŐS  SZEMÉLYEK  NYILATKOZATA)</p>

	b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)
	c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen [értékpapírjegyzék/tájékoztató] tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként;	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)
	d) a Befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.	III. Fejezet (FELELŐS SZEMÉLYEK NYILATKOZATA)
2. SZAKASZ	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	
2.1. pont	<p>A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírokra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.</p> <p>Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy értékelése alapján leglényegesebb kockázatokat – figyelemmel a kibocsátóra és az értékpapírokra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatokat alá kell támasztania az értékpapírjegyzék tartalmának.</p>	II. Fejezet (Kockázati tényezők)
3. SZAKASZ	ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK	
3.1. pont	<p>A működő tőkéről szóló nyilatkozat</p> <p>A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, és ha nem, akkor hogyan szándékozik biztosítani a további szükséges működő tőkét.</p>	V. Fejezet 3.1. pont (A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek)
3.2. pont	<p>Tőkeellátottság és kötelezettségek</p> <p>A tőkeellátottságról és a kötelezettségekről szóló nyilatkozat (megkülönböztetve a garanciával, illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával, illetve biztosítékkal nem fedezett kötelezettségeket), amelynek dátuma nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A „kötelezettségek” kifejezés magában foglalja a közvetett és a függő</p>	V. Fejezet 3.1. pont (A működő tőkéről szóló nyilatkozat, tőkeellátottság és kötelezettségek)

	<p>kötelezettségeket is.</p> <p>A kibocsátó tőkeellátottságában és kötelezettségeiben a 90 napos időszakon belül beállt lényeges változás esetén kiegészítő információkat kell megadni a szóban forgó változások magyarázó leírás formájában történő bemutatásával vagy az érintett számadatok aktualizálásával.</p>	
3.3. pont	<p>A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége</p> <p>A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltségek bemutatása, ideértve az összeférhetlenségeket is, az érintett személyek és az érdekeltség jellegének részletezésével.</p>	V. Fejezet 3.2. pont (A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége)
3.4. pont	<p>Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása</p> <p>Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, akkor meg kell jelölni a szükséges kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását is, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.</p>	V. Fejezet 3.3. pont (Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása)
4. SZAKASZ	A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	
4.1. pont	A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt.	V. Fejezet 4.3 pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)
4.2. pont	Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.	V. Fejezet 4.2. pont (A Részvények létrehozásának

		alpjául jogszabályok) szolgált
4.3. pont	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	V. Fejezet 4.3. pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)
4.4. pont	Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.	V. Fejezet 4.3. pont (A felajánlott és/vagy szabályozott piacra bevezetett Részvények)
4.5. pont	<p>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást:</p> <p>a) osztalékjogok:</p> <p>i. a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i);</p> <p>ii. az osztalékra való jogosultság elévülésének határideje, az ezt követően kedvezményezett személy megnevezése;</p> <p>iii. az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és nem rezidens tulajdonosokra vonatkozó eljárások;</p> <p>iv. az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege;</p> <p>b) szavazati jogok;</p> <p>c) elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor;</p> <p>d) a kibocsátó nyereségéből való részesedés joga;</p> <p>e) likvidációs hányadhoz való jog;</p> <p>f) visszaváltási rendelkezések;</p> <p>g) átváltási rendelkezések.</p>	<p>V. Fejezet 4.4. pont (A Részvényekhez kapcsolódó jogok ismertetése)</p> <p>V. Fejezet 4.4.3. pont (Osztalékjog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.1. pont (Közgyűlésen való részvétel joga, szavazati jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.6. pont (4.4.6. Elsőbbségi, elővételi jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.3. pont (Osztalékjog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.4. pont (Likvidációs hányadhoz való jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.7. pont (Visszaváltási jog)</p> <p>V. Fejezet 4.4.8. pont (Átváltási feltételek)</p>

4.6. pont	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	V. Fejezet 5.1. pont (Az Új Törzsrészcsoportok kibocsátása, illetve értékesítése alapjául szolgáló határozatok és engedélyek, elsőbbségi jog hiánya)
4.7. pont	Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	V. Fejezet 5.3. pont (Az Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
4.8. pont	Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.	V. Fejezet 1. pont (Általános korlátozások, figyelmeztetések és kizáró nyilatkozatok)
4.9. pont	Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és megghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.  A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizáró vagy kényszereladási rendelkezések esetén.	V. Fejezet 4.5. pont (Nyilatkozat felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozásról)
4.10. pont	Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint az eljárás végeredményét is.	V. Fejezet 4.6. pont (Nyilvános vételi ajánlat)
4.11. pont	Arra vonatkozó figyelmeztetés, hogy a Befektető tagállama és a kibocsátó bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre.  Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk, amennyiben a javasolt befektetés az adott befektetéstípusra alkalmazandó külön adózási szabályok alá tartozik.	V. Fejezet 4.7. pont (Adójogszabályokra való figyelmeztetés)
4.12. pont	Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (1) szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.	V. Fejezet 4.8. pont (Szanálás)
4.13. pont	Amennyiben nem azonos a kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének, és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.	Nem alkalmazandó

5. SZAKASZ	AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI	
5.1. pont	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések.	
5.1.1. pont	Az ajánlattétel feltételei.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.4. pont (A Lakossági Értékesítés részletes feltételei) V. Fejezet 5.5. pont (Az Intézményi Értékesítés főbb feltételei)
5.1.2. pont	A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése.  Amennyiben nem adható meg az értékpapírok maximális mennyisége a Tájékoztatóban, a Tájékoztató kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosan felajánlott értékpapírok mennyiségének benyújtása után legalább két munkanapig visszavonható.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.4. pont (A Lakossági Értékesítés részletes feltételei) V. Fejezet 5.5. pont (Az Intézményi Értékesítés főbb feltételei)
5.1.3. pont	Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
5.1.4. pont	Tájékoztató arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
5.1.5. pont	A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)

5.1.6. pont	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
5.1.7. pont	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a Befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.4. pont (A Lakossági Értékesítés részletes feltételei) V. Fejezet 5.5. pont (Az Intézményi Értékesítés főbb feltételei)
5.1.8. pont	Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.7. pont (A Nyilvános Értékesítés elszámolása)
5.1.9. pont	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.6. pont (Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészvények elosztása) V. Fejezet 5.7. pont (A Nyilvános Értékesítés elszámolása)
5.1.10. pont	Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.	V. Fejezet 5.1. pont (Az Új Törzsrészvények kibocsátása, illetve értékesítése alapjául szolgáló határozatok és engedélyek, elsőbbségi jog hiánya)
5.2. pont	Forgalmazási terv és allokáció.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.6. pont (Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészvények elosztása)



5.2.1. pont	Azon lehetséges Befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg kettő vagy több ország piacán is zajlik, és az értékpapírok egy részét az említett piacok közül bizonyos piacok számára tartották fenn vagy tartják fenn, az elkülönített részsorozattal kapcsolatos tájékoztatás.	nem alkalmazandó
5.2.2. pont	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	V. fejezet 4.1 pont (Felhatalmazás, kibocsátói határozat)
5.2.3. pont	<p>Közzététel az allokáció előtt:</p> <p>a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot;</p> <p>b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék;</p> <p>c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén;</p> <p>d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei;</p> <p>e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették;</p>	<p>V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)</p> <p>V. Fejezet 5.6. pont (Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészvények elosztása)</p>

	<p>f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen;</p> <p>g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja;</p> <p>h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.</p>	
5.2.4. pont	Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	V. Fejezet 5.6. pont (Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új Törzsrészvények elosztása) V. Fejezet 5.7. pont (A Nyilvános Értékesítés elszámolása)
5.3. pont	Árazás	
5.3.1. pont	Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
	<p>Amennyiben nem ismert az ár, az (EU) 2017/1129 rendelet 17. cikkével összhangban a következők valamelyikét kell megadni:</p> <p>a) a maximális ár, amennyiben rendelkezésre áll;</p> <p>b) az értékelési módszerek és kritériumok és/vagy azok a feltételek, amelyekkel összhangban a végleges ajánlati árat meghatározták vagy meghatározzák, valamint az alkalmazott értékelési módszerek magyarázata.</p> <p>Amennyiben sem az a), sem a b) pontban szereplő információ nem adható meg az értékpapírjegyzékben, az értékpapírjegyzék kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosságnak felajánlott értékpapírok végleges ajánlati árának benyújtása után legfeljebb két munkanapig visszavonható.</p>	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk)
5.3.2. pont	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	V. Fejezet 5.3. pont (A Nyilvános Értékesítés struktúrájával kapcsolatos általános információk) V. Fejezet 5.6. pont (Az Új Törzsrészvény igénylések kielégítése, az Új

		Törzsrészesvények elosztása)
5.3.3. pont	Amennyiben a kibocsátó részesvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	V. fejezet 5.1. pont (Az Új Törzsrészesvények kibocsátása, illetve az értékesítés alapjául szolgáló határozatok és engedélyek, elsőbbségi jog hiánya)
5.3.4. pont	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.	Nem alkalmazandó
5.4. pont	Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	V. fejezet 5.8. pont (Jegyzési garanciavállalás hiánya)
5.4.1. pont	Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá – amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek – a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	V. Fejezet 5.10. pont (A Nyilvános Értékesítésben közreműködő Forgalmazók elérhetőségei)
5.4.2. pont	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	Nem alkalmazandó
5.4.3. pont	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.	Nem alkalmazandó
5.4.4. pont	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	Nem alkalmazandó
6. SZAKASZ	A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK	

6.1. pont	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtottak vagy nyújtanak-e be kérelmet piacra történő bevezetésre, és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóban forgó piacokat. E körülményt olyan formában kell meghatározni, hogy az ne keltse azt a benyomást, hogy a piacra történő bevezetést feltétlenül jóvá fogják hagyni. Amennyiben ismert, az értékpapírok piacra történő bevezetésének legkorábbi időpontja.	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.2. pont	Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.	Nem alkalmazandó
6.3. pont	Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát.	Nem alkalmazandó
6.4. pont	Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5. pont	Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni:	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)

6.5.1. pont	Az a tény, hogy stabilizációs intézkedések bevezethetők, de azok nem tekinthetők biztosnak, és bármikor megszüntethetők;	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5.1.1. pont	Annak ténye, hogy a stabilizációs ügyletek célja az értékpapírok piaci árfolyamának védelme a stabilizációs időszak alatt;	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5.2. pont	Azon időszak kezdete és vége, amely alatt stabilizációra kerülhet sor;	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5.3. pont	A stabilizációs intézkedésekért felelős személy kiléte minden egyes joghatóság tekintetében, kivéve, ha a közzététel időpontjában nem ismertek;	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5.4. pont	Az a tény, hogy a stabilizációs ügyletek következtében az egyébként várhatónál magasabbak lehetnek a piaci árak;	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.5.5. pont	Az esetleges stabilizáció helyszíne, adott esetben a kereskedési helyszín(ek) megnevezésével.	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
6.6. pont	Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenshoe”):  Szabályozott piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetén:  a) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a megléte és mértéke;  b) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenshoe opciónak a fennállási időtartama;  c) a túljegyzés lehetőségének és a greenshoe opciónak az alkalmazási feltételei.	V. fejezet 6. pont (Piacra történő bevezetésre és kereskedésre vonatkozó szabályok)
7. SZAKASZ	ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK	
7.1. pont	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsoló vállalkozásaihoz fűzte.	Nem alkalmazandó

7.2. pont	Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	Nem alkalmazandó
7.3. pont	Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután.	Nem alkalmazandó
7.4. pont	Lekötési megállapodások esetén a következő adatokat kell megadni: a) az érintett felek; b) a megállapodás tartalma és kivételek;	V. fejezet 7. pont (Eladó értékpapírokkal rendelkezők)
	c) a lekötési időszak.	V. fejezet 7. pont (Eladó értékpapírokkal rendelkezők)
8. SZAKASZ	A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTÁTEL KÖLTSÉGE	
8.1. pont	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	V. fejezet 8. pont (A kibocsátás/ajánlattétel költsége)
9. SZAKASZ	FELHÍGULÁS	
9.1. pont	A következők összehasonlítása: a) a meglévő részvényesek alaptökében és a szavazati jogokban való részesedése a nyilvános ajánlattétel következtében történt tőkeemelés előtt és után azzal a feltételezéssel, hogy a meglévő részvényesek nem jegyeznék Új Törzsrészvényeket; b) az egy részvényre jutó nettó eszközérték a nyilvános ajánlattételt (eladási ajánlat és/vagy tőkeemelés) megelőző utolsó mérlegforduló dátumán és az egy részvényre jutó ajánlati ár az adott nyilvános ajánlaton belül.	V. fejezet 9. pont (Felhígulás)
9.2. pont	Amennyiben a meglévő részvényesek részesedése felhígul függetlenül attól, hogy jegyzik-e jogosultságukat, mert a vonatkozó részvénykibocsátás egy részét csak meghatározott Befektetők számára tartják fenn (például intézményi kihelyezés a részvényeseknek szóló ajánlattétellel párosítva), jelezni kell a meglévő részvényesek által tapasztalható felhígulást abban az esetben is, ha élnek jogosultságukkal (a 9.1. pontban szereplő helyzeten felül, amikor is nem élnek azzal).	V. fejezet 9. pont (Felhígulás)
10. SZAKASZ	KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK	
10.1. pont	Amennyiben az értékpapírjegyzékben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is feltüntetnek, nyilatkozat arról, hogy a tanácsadók	V. fejezet 10. pont (Kiegészítő információk)

	milyen minőségben működtek közre.	
10.2. pont	Az értékpapírjegyzékben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata vagy – az illetékes hatóság engedélyével – a jelentés összefoglalója.	V. fejezet 10. pont (Kiegészítő információk)
10.3. pont	Az (EU) 2019/980 Rendelet 19. cikk (1) bekezdése alapján alkalmazandó (EU) 2019/980 Rendelet 17. melléklet 2.2.2. pontja	Nem alkalmazandó

### III. Előzetes információk

KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA			
ELŐZETES INFORMÁCIÓK			
A Bizottság (EU) felhatalmazáson alapuló rendeletének 20. melléklete alapján			
Rendelet pontja	Rendelet	Vonatkozó rész	
<b>1. SZAKASZ</b>	<b>AZ ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK TARTALMA</b>		
1.1. pont	Az előzetes pénzügyi információknak a következőket kell tartalmazniuk:		
	a) egy bevezető rész, amely meghatározza az alábbiakat:		
	i.	az előzetes pénzügyi információk összeállításának célja, az ügylet vagy jelentős kötelezettségvállalás és az érintett vállalkozások vagy szervezetek bemutatásával;	IV. fejezet 11.2. pont
	ii.	az előzetes pénzügyi információk által lefedett időszak vagy dátum;	IV. fejezet 11.12 pont
	iii.	azon tény, hogy az előzetes pénzügyi információk kizárólag tájékoztató jellegűek;	IV. fejezet 11.12 pont
	iv.	arra vonatkozó magyarázat, hogy:	
	i.	az előzetes pénzügyi információk azt szemléltetik, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolt volna, ha azt egy korábbi időpontban hajtják végre;	IV. fejezet 11.12 pont
ii.	az előzetes pénzügyi információk szerinti feltételezett pénzügyi helyzet vagy	IV. fejezet 11.12 pont	

			eredmény eltérhet a szervezet tényleges pénzügyi helyzetétől vagy eredményétől;	
		eredménykimutatás, mérleg vagy mindkettő, a következőkből álló oszlopos formában bemutatott körülményektől függően:		
	b)	i.	múltbeli, helyesbítés nélküli információk;	IV. fejezet 11.12 pont
		ii.	szükség esetén a számviteli politika helyesbítései;	nem alkalmazandó
		iii.	előzetes helyesbítések;	IV. fejezet 11.2. pont
		iv.	az előzetes pénzügyi információk eredménye az utolsó oszlopban;	IV. fejezet 11.2. pont
	c)	magyarázó megjegyzések a következőkre vonatkozóan:		
		i.	a helyesbítés nélküli pénzügyi információk forrása, és az, hogy tettek-e közzé könyvvizsgálói vagy vizsgálati jelentést a forrásra vonatkozóan;	IV. fejezet 11.2. pont
		ii.	az előzetes pénzügyi információk összeállításának alapja;	IV. fejezet 11.2. pont
		iii.	az egyes helyesbítések forrása és magyarázata;	IV. fejezet 11.2. pont
		iv.	várhatóan gyakorolnak-e az előzetes eredménykimutatás egyes helyesbítései folyamatos hatást a kibocsátóra;	IV. fejezet 11.2. pont
	d)	a Tájékoztatónak adott esetben tartalmaznia kell a megszerzett (vagy megszerzendő) vállalkozások vagy szervezetek előzetes pénzügyi információk összeállításához felhasznált pénzügyi információit és évközi pénzügyi információit.		IV. fejezet 11.2. pont
<b>2. SZAKASZ</b>	<b>AZ ELŐZETES PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK ÖSSZEÁLLÍTÁSÁRA ÉS BEMUTATÁSÁRA VONATKOZÓ ELVEK</b>			
2.1. pont	Az előzetes pénzügyi információkat ilyenként kell azonosítani annak érdekében, hogy azokat meg lehessen különböztetni a múltbeli pénzügyi információktól. Az előzetes pénzügyi információt a kibocsátó által a legutóbbi vagy következő pénzügyi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával összhangban kell elkészíteni.			IV. fejezet 11.2. pont
2.2. pont	Előzetes információkat a következők tekintetében lehet közölni: a) a legutolsó lezárt pénzügyi időszak; és/vagy a legutolsó évközi időszak, amelyre vonatkozóan helyesbítés b) nélküli releváns információt tettek közzé, vagy szerepel a regisztrációs okmányban/tájékoztatóban.			IV. fejezet 11.2. pont
2.3. pont	Az előzetes helyesbítéseknek eleget kell tenniük a következőknek: a) egyértelműen bemutatottak és magyarázattal ellátottak; b) bemutatják az ügylethez közvetlenül hozzárendelhető összes			IV. fejezet 11.2. pont



	jelentős hatást; c) tényekkel alátámaszthatók.	
<b>3. SZAKASZ</b>	<b>A KÖNYVSZAKÉRTŐI/KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉSRE VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK</b>	
	A Tájékoztatónak tartalmaznia kell egy független könyvszakértők vagy könyvvizsgálók által készített jelentést, amely megállapítja, hogy a könyvszakértő vagy könyvvizsgáló véleménye szerint:	
	a) az előzetes pénzügyi információkat a jelzett alapon és helyesen állították össze;	9.sz melléklet
	b) az a) pontban említett alap összhangban áll a kibocsátó számviteli politikájával.	9.sz. melléklet

**9. sz. melléklet – A 2022. december 31-én végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált átfogó előzetes eredménykimutatás és az UNIKONTO Kft. által készített független gyakorló könyvszakértő jelentése előzetes (pro-forma) információkról**

**Shopper Park Plus Zrt.**  
**Előzetes pénzügyi információk**  
2022.12.31-én végződő üzleti évre

Vállalat neve:	Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Adószáma:	27033498-2-44
Székhelye:	1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
Cégjegyzék száma:	01-10-140433

**Figyelemfelhívás!**

Az előzetes pénzügyi információk kizárólag tájékoztató jellegűek és csak azt szemléltetik, hogy a Tranzakció milyen hatást gyakorolt volna a Kibocsátóra, ha azt egy korábbi időpontban, 2022. január 1.-én hajtják végre. A nem auditált előzetes pénzügyi információk csak illusztrációs célokat szolgál, és természeténél fogva egy hipotetikus helyzetre vonatkozik ezért a nem auditált előzetes pénzügyi információk eltér szerinti feltételezett eredmény eltér a Kibocsátó tényleges eredményétől. Az előzetes pénzügyi információk a Shopper Park Plus csoportra vonatkoznak és konszolidált módon kerülnek bemutatásra. Az előzetes pénzügyi információk az előzetes eredménykimutatást tartalmazza.

**Az előzetes pénzügyi információk elkészítése:**

Az Előzetes Eredménykimutatást a Társaság vezetése készítette el. Az UNIKONTO Számvitelkutatási Kft. (székhely: 1093 Budapest, Fővám tér 8. III. em. 317/3. ajtó, üzleti elérhetőség: [info@unikonto.hu](mailto:info@unikonto.hu), kamarai nyilvántartási száma: 001724, gyakorló könyvszakértő: Dr. Lakatos László Péter (kamarai nyilvántartási száma: 007102, címe: 1022 Budapest, Szpáhi utca 31. 1. ajtó)) végezte el a bizonyosságot nyújtó eljárásokat az összeállított előzetes pénzügyi információkkal kapcsolatban az ISAE 3420 témaszámú a „Tájékoztatóban szerepeltetett pro forma pénzügyi információk összeállítására

**Az előzetes pénzügyi információk elfogadása**

Budapest, 2023 július 31.

Bárány Kristóf Péter  
igazgató

Németh Gábor  
igazgató

**Előzetes Eredménykimutatás a 2022. évről (EUR-ban)**

	<b>Előzetes Eredménykimutatás 2022</b>
Bérleti díj bevétel	20 160 642
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	23 357 650
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	-26 744 050
<b>Nettó üzemeltetési eredmény</b>	<b>-3 386 400</b>
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>16 774 242</b>
Igazgatási költségek	-3 060 237
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>35 716 209</b>
Pénzügyi bevételek	2 922 730
Pénzügyi ráfordítások	-5 161 636
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>33 477 303</b>
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	-453 115
Halasztott adó ráfordítás	-3 590 305
Nyereségadó összesen	-4 043 420
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>29 433 883</b>
<b>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész</b>	<b>29 433 883</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>	<b>29 696 680</b>

## Levezetés:

Előzetes Eredménykimutatás a 2022. évről (EUR-ban) 1. tábla: Tranzakciós kiszűrések

	2022.dec.31-én végződő üzleti év (auditált)	Tranzakciós kiszűrések	Tranzakciós hatásoktól megtisztított Eredménykimutatás 2022
Bérleti díj bevétel	11 046 927		11 046 927
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13 088 187		13 088 187
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	-15 273 876	619 602	-14 654 274
<b>Nettó üzemeltetési eredmény</b>	<b>-2 185 689</b>		<b>-1 566 087</b>
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>8 861 238</b>		<b>9 480 840</b>
Igazgatási költségek	-3 647 358	1 970 516	-1 676 842
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22 002 204		22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>27 216 084</b>		<b>29 806 202</b>
Pénzügyi bevételek	2 922 730		2 922 730
Pénzügyi ráfordítások	-3 386 253		-3 386 253
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>26 752 561</b>		<b>29 342 679</b>
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	-248 282		-248 282
Halasztott adó ráfordítás	-3 590 305		-3 590 305
Nyereségadó összesen	-3 838 587		-3 838 587
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>22 913 974</b>		<b>25 504 092</b>
<b>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész</b>	<b>22 913 974</b>		<b>25 504 092</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797		262 797
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>	<b>23 176 771</b>		<b>25 766 890</b>

A tranzakciós hatásoktól megtisztított eredménykimutatás alapján a Tranzakciót követő 6 és fél hónap ingatlan bérbeadási tevékenysége helyett prezentációs célból 12 hónap bérbeadási tevékenységet modellezően Előzetes Eredménykimutatás készült a Tájékoztató céljára, ahol a Kibocsátó üzemeltetése alá tartozó egyszerű tételektől korrigált üzleti tevékenység 365 napra lett kivetítve.

*Előzetes Eredménykimutatás 2022 évről (EUR-ban) 2. tábla - Tranzakciós költségek melletti egyéb helyesbítések*

	<b>Tranzakciós hatásoktól megtisztított Eredménykimutatás 2022</b>	Arányosítás hatása	Üzemeltetési díjak szept 1-től magasabbak	Kalkulált Tranzakció előtti kamat és hitelköltség	<b>Előzetes Eredmény kimutatás 2022</b>
Bérleti díj bevétel	11 046 927	9 113 715			20 160 642
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13 088 187	10 797 754	-528 292		23 357 650
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	-14 654 274	-12 089 776			-26 744 050
<b>Nettó üzemeltetési eredmény</b>	<b>-1 566 087</b>				<b>-3 386 400</b>
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>9 480 840</b>				<b>16 774 242</b>
Igazgatási költségek	-1 676 842	-1 383 395			-3 060 237
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	22 002 204				22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>29 806 202</b>				<b>35 716 209</b>
Pénzügyi bevételek	2 922 730				2 922 730
Pénzügyi ráfordítások	-3 386 253			-1 775 383	-5 161 636
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>29 342 679</b>				<b>33 477 303</b>
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	-248 282	-204 833			-453 115
Halasztott adó ráfordítás	-3 590 305				-3 590 305
Nyereségadó összesen	-3 838 587				-4 043 420
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>25 504 092</b>				<b>29 433 883</b>
<b>Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész</b>	<b>25 504 092</b>				<b>29 433 883</b>
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797				262 797
<b>Tárgyévi átfogó eredmény</b>	<b>25 766 890</b>				<b>29 696 680</b>

**Bérleti díj bevétel:**

A Shopper Park Plus Csoport bérleti díj bevétele az Ingatlanok bérleti díjaiból származik. A bérleti díj bevételek között kerülnek kimutatásra a Kibocsátó által kiadott ingatlan területek és felületek: üzlethelységek, irodák, raktárak területe, standok, automaták, átvevőhelyek által használt ingatlan területek, kiadott tető felületek, kiadott reklám felületek, a bérlői felépítmények által hasznosított telekterületek (pl. benzinkút, étterem, kocsimosó, buszmegálló céljára használt területek). Az Előzetes Eredménykimutatás arányosítással készült, figyelembe véve, hogy 200 napig a Kibocsátó adta bérbe ezeket bérleményeket, 165 napig pedig a korábbi tulajdonos, ez alapján a Kibocsátó által üzemeltetett időszak került 365 napra kivetítve az Előzetes Eredménykimutatásban. Az Ingatlanokat, beleértve azok bevételtermelő képességgel kapcsolatos adatait az IV. fejezet 5.2.1. pont, valamint a 2. melléklet mutatja be. A bérleti díj bevételek az Ingatlanok megvásárlásától kezdődően folytak be a Kibocsátóhoz, 2022 június 15.-e és 2022 december 31.-e között (2022-es üzleti évben ez a 200 naptári napnyi időtartamban). Az Előzetes Eredménykimutatás a bérleti díj bevételt napi arányosítással kalkulálja a 2022-es év 365 naptári napjára. Az auditált konszolidált éves beszámoló adata 11 047 ezer EUR. A 2022 január 1 és 2022 június 14.-e közötti időszakra, amikor a Kibocsátó még nem rendelkezett az Ingatlanokkal a bérleti

díj bevételek arányosítással kerültek becslésre, mely 9 114 ezer EUR összegnek felel meg. A kalkulált éves bérleti díj bevétel így 20 161 ezer EUR.

### **Üzemeltetési díj és egyéb bevétel:**

Az üzemeltetési díjakat a bérlők az Ingatlanok üzemeltetési költségeinek fedezésére fizetik a bérleti szerződéseknek megfelelően. Az üzemeltetési díjak mellett ez a sor tartalmazza a bérlők közvetlen fogyasztását fedező továbbszámlázott közüzemi díjakat és a vezeték használati díjakat.

A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési díj és egyéb bevétele a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 13 088 ezer EUR volt. A 365 napra történő arányosítás alapján az adásvételi tranzakciót megelőző 2022. január 1. és 2022. június 14.-e közötti időszakra 10 798 ezer EUR bevétel jutna, de az üzemeltetési díjak emelése miatt ezt befolyásolja, hogy 2022 szeptember 1.-től a bérleti szerződések díjkorrekciós rendelkezései alapján megemelkedtek a bérlőknek számlázott üzemeltetési díjak. Ez a növekmény a Tranzakciót megelőző időszak kalkulálásakor korrigálásra kerül úgy, hogy a Tranzakció előtti időszakra az üzemeltetési díj emelést megelőző, díjkorrekció előtti állapot lett figyelembe véve üzemeltetési díjként. Ez a korrekció 528 ezer EUR-ral csökkenti az arányosítás alapján számolt Tranzakciót megelőző időszakra kalkulált Üzemeltetési díj és egyéb bevételét. A Korrigált Eredménykimutatás az említett tételek összegeként 23 358 ezer EUR-t tüntet fel.

### **Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség:**

Az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek az Ingatlanok fenntartásával kapcsolatos költségeket és a bérlőknek közvetlenül továbbhárított költségeket jelentik. Itt szerepelnek a közüzemi díjak (áram, gáz, távhő, víz, csatornadíj), létesítménygazdálkodási díj, ingatlankezelési díj, illetve a takarítás, őrzés, kertészet, eseti karbantartás, vagyonadó és a biztosítás költsége. A Korrigált Eredménykimutatás elkészítésekor a Kibocsátó által kötött szerződések díjait alkalmazta a kalkuláció, ezek a díjak kerültek 365 napra arányosításra, illetve kiszűrésre kerültek a Tranzakciót megelőző ingatlan adásvételi tranzakcióhoz köthető átvételi költségek. Ezen költségek alapját a jelen Tájékoztató IV. fejezet 5.2.2. b és 5.2.2. c pontokban foglalt tevékenységek és a IV. fejezet 5.2.3-5.2.9. pontban bemutatott szerződések adják. A Shopper Park Plus Csoport üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségei a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 15 274 ezer EUR volt. Ebből az összegből a rendszeres költségek 14 654 ezer EUR-t, míg a tranzakcióhoz kapcsolódó egyszeri, speciális tételek – az ingatlan üzemeltetésének átvételét előkészítő adminisztrációs és tanácsadási költségek – 620 ezer EUR-t tettek ki. A Tranzakciót követő időszakra vonatkozó rendszeres költségek 14 654 ezer EUR összegben szolgáltak az arányosítás alapjául. A Tranzakciót megelőző 2022 január 1. és 2022 június 14.-e közötti időszakra így 12 090 ezer EUR üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség adódik. A Korrigált Eredménykimutatás az említett tételek összegeként 26 744 ezer EUR-t tüntet fel.

### **Nettó üzemeltetési eredmény**

Az Ingatlan portfólió üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek nem háríthatóak át teljes mértékben a bérlőkre. Az üzemeltetési díjak és egyéb bevételek, valamint az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek összege, a nettó üzemeltetési eredmény az iparágban jellemzően negatív, a bérleti díj bevételt a nettó üzemeltetési eredmény jellemzően 5-10 százalékkal csökkenti.

Az auditált konszolidált éves beszámoló alapján számított nettó üzemeltetési eredmény 2 186 ezer EUR veszteség, mely a 11 047 ezer EUR bérleti díj bevétel százalékában 20 százalék veszteséget jelent. A Korrigált Eredménykimutatásban a nettó üzemeltetési eredmény 3 386 ezer EUR veszteség, mely a Korrigált Eredménykimutatás 20 161 ezer EUR bérleti díj bevételére vetítve 17 százalék veszteséget jelent.

A Kibocsátó operatív stratégiai céljai közt szerepel, hogy az üzemeltetési veszteséget az iparág jellemző értékének megfelelően a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára csökkentse.

A Kibocsátó ennek érdekében az új bérleti szerződések megkötésekor, illetve a régebbi szerződések módosítása vagy megújítása esetében törekszik arra, hogy a bérleti szerződésekre jelenleg jellemző, a költségeket utólag követő üzemeltetési díjemelések helyett az adott év üzemeltetési költségeit éves elszámolás keretében transzparens módon utólag is érvényesíthesse a bérlők felé, figyelembe véve a IV. fejezet 5.3.1., 5.3.2 és az 5.3.4 pontban bemutatott bérleti szerződéseket. A szerződéses gyakorlat változtatása lehetőséget ad a Kibocsátó számára, hogy az üzemeltetési díjak és egyéb bevételek hosszú távon nagyobb arányban fedjék le az üzemeltetési költségeket és egyéb az ingatlanhoz kapcsolódó költségeket.

### **Bruttó eredmény**

A Bruttó eredmény sor az Ingatlanokhoz közvetlenül kapcsolódó működési eredményt adja meg. A Shopper Park Plus Csoport bruttó eredménye a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 8 861 ezer EUR volt 2022-ben. Az Előzetes Eredménykimutatás adata 16 774 ezer EUR. Az eltérés a fent említett sorokban foglalt arányosítások és egyszeri tételek miatti korrekciók összegéből adódik.

### **Igazgatási költségek**

Az igazgatási költségek a Shopper Park Plus Csoportnak az Ingatlanok működtetéséhez nem kötődő általános költségeit tartalmazzák: elsősorban a vagyonezelési díjat (a jelen Tájékoztató IV. fejezetének 5.2.2 pontjának megfelelő szolgáltatás tartalommal és a jelen Tájékoztató IV. fejezetének **Hiba! A hivatkozási forrás nem található.** pontjának megfelelő szerződéses tartalommal), a jogi, könyvelési és audit díjakat, tanácsadási költségeket, valamint az ingatlanértékelés költségeit. A vagyonezelési díj éves mértéke az ingatlanok valós értékének és a külső hitelállomány különbözetének 1,2%-a. A 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján a 2022. évi igazgatási költségek 3 647 ezer EUR-t tettek ki. Ebből kiszűrésre kerültek az egyszeri tranzakciós költségek igazgatási költségei tételes kimutatás alapján 1 971 ezer EUR értékben majd az így csökkentett, a Tranzakciót követő időszakra vonatkozó rendszeres költségek 1 676 ezer EUR összegben szolgáltak az arányosítás alapjául. Az adásvételi tranzakciót megelőző a 2022 január 1-i és 2022 június 14-e közötti időszakra így 1 383 ezer EUR igazgatási költség adódik. Az Előzetes Eredménykimutatásban az említett tételek összegeként 3 060 ezer EUR adódik becsült éves igazgatási költségnek 2022-re.

### **Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége**

A Shopper Park Plus Csoport az Ingatlanok valós értékét rendszeresen értékelteti, az értékeléseket a CBRE készíti a jelen Tájékoztató V. fejezetének szakértői jelentéseket bemutató 1.2.1. pontjának megfelelően. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéhez tartozik a befektetési célok



valós értékeléséből adódó különbözet. A 2022.12.31 dátumra vonatkozó ingatlanértékelés alapján az auditált konszolidált éves beszámoló a befektetési célú ingatlanok valós értékelésének (nem realizált) nyereségének 2022. évre 22 002 ezer EUR-t ad meg. A befektetési ingatlanok átértékelése nem jár pénzmozgással, nem realizált nyereséggént nem képez osztalék alapot, osztalékként nem fizethető ki. Az Előzetes Eredménykimutatás is ezzel az adattal számol. A Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége pénzmozgással nem jár.

### **Pénzügyi bevételek**

A Shopper Park Plus Csoport pénzügyi bevételei a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 2 923 ezer EUR-t tettek ki. Pénzügyi bevételek közé tartozik az árfolyamnyereség, a számlán lévő rövid távra lekötött betétek kamatbevétele és a függő vételár fizetési kötelezettség feloldásából eredő egyszeri bevétel. A Tranzakcióhoz kapcsolódó halasztott vételár fizetési kötelezettség – mely a IV. fejezet 5.5 pont vételár visszatartási megállapodások fejezetben kerül bemutatásra – összege és a fizetés időzítése különböző események bekövetkezésétől függ. Ezen különböző események bekövetkezési valószínűsége alapján a 2022.12.31-vel a Kibocsátó felbecsülte az aktuálisan várható függő vételár fizetési kötelezettséget. A becslés eredményeképpen a függő vételár fizetési kötelezettség a tranzakció során kialakult bekerülési értékhez képest csökkent és a kötelezettség részben feloldásra került. A kötelezettség feloldása 2 529 ezer EUR összegben a pénzügyi műveletek bevételei között jelenik meg. A pénzügyi bevételek továbbá túlnyomórészt árfolyamnyereségből adódtak, melyek a helyi deviza (HUF és CZK) és az euró közötti átváltás miatt jelentkeztek.

Az Előzetes Eredménykimutatás a Tranzakciót megelőző időszakra nem tartalmaz időarányosított pénzügyi bevételt mivel a realizált árfolyamnyereség összege nem becsülhető megbízhatóan.

### **Pénzügyi ráfordítások**

A Shopper Park Plus Csoport konszolidált pénzügyi ráfordításai a 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján 2022-ben 3 386 ezer EUR-t tettek ki. A pénzügyi ráfordítások elsősorban a hitelszerződés kamatkidadásai, mely alapján 150 MEUR került 2022.06.15.-én folyósításra az adásvételi Tranzakció finanszírozására. A 2022. évi kamatkidadások összege 2 573 ezer EUR. Az árfolyamveszteség összege 241 ezer EUR. Az egyéb pénzügyi ráfordítások auditált konszolidált éves beszámolóban szereplő 571 ezer EUR-os egyenlegében jelenik meg a hosszú lejáratú kötelezettséggént nyilvántartott függő vételárfizetési kötelezettség diszkontált értékének a diszkontálási időtáv módosításából eredő pénzügyi ráfordítása 317 ezer EUR összegben.

Az Előzetes Eredménykimutatás kalkulációja szerint a hitel a 2022. üzleti év elején már fennállt. A kamatkidadás és a folyósítási jutalék arányos része a Tranzakciót megelőző időszakra költségként bekerült a kimutatásba 1 775 ezer EUR összegben. Az Előzetes Eredménykimutatás a pénzügyi ráfordításokra ezen tételek összegeként, 5 162 ezer EUR-t ad meg a teljes 2022-es naptári évre vonatkozóan.

### **Nyereségadó**

A Shopper Park Plus Csoport anyavállalata szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként nem fizet társasági és iparüzési adót, de a Leányvállalataira ez a mentesítés nem vonatkozik. A nyereségadó soron az auditált konszolidált éves beszámoló a ténylegesen fizetendő társasági adót, iparüzési adót és innovációs járulékot tünteti fel 248 ezer EUR összegben, valamint ezen a soron jelentkezik az Ingatlanok

átértékeléséből adódó, azonnali fizetési kötelezettséggel nem járó halasztott adó ráfordítás is 3 590 ezer EUR összegben. Ez a halasztott adó ráfordítás a Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyereségéhez kapcsolódik, pénzmozgással nem jár. A nyereségadó a Cseh Leányvállalatok esetében 19%-os (a Cseh Leányvállalatokra csak a társasági adó releváns). A Kibocsátónak nem kell társasági és iparüzési adót fizetnie, csak innovációs járulékot, a Magyar Leányvállalat esetében mindhárom adó releváns. Itt arányosításra került a Tranzakción kívüli időszak a teljes évre. A 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló alapján a nyereségadó 2022-ben 3 839 ezer EUR volt. Az Előzetes Eredménykimutatás 4 043 ezer EUR-val kalkulál. Az eltérés a társasági adófizetési ráfordítás és a fizetendő innovációs járulék Tranzakciót megelőző időszeakra számított, időarányosítottan meghatározott összege 204 ezer EUR összegben. Az Előzetes Eredménykimutatás alapján az aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás 453 ezer EUR, a halasztott adó összege pedig az auditált konszolidált éves beszámoló adatával egyező, 3 590 ezer EUR.

### **Tárgyévi eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolója alapján a 2022. évi eredménye 22 914 ezer EUR. Az Előzetes Eredménykimutatás a fentiekben felsorolt módosításokkal a teljes évre 29 434 ezer EUR eredményt ad meg.

### **Tárgyévi egyéb átfogó eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport a bankhitelre kötött kamatlábfedezeti ügylet eredményét a tárgyévi egyéb átfogó eredményben mutatja ki. A tárgyévi egyéb átfogó eredmény a kamatlábfedezeti ügylet nem realizált eredménye. A 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámoló és az Előzetes Eredménykimutatás 2022. évi adata egyezik, 263 ezer EUR-t ad meg.

### **Tárgyévi átfogó eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport 2022, 2021. és 2020. évi, speciális célú összevont auditált konszolidált éves beszámolója alapján a 2022. évi átfogó eredménye 23 177 ezer EUR. Az Előzetes Eredménykimutatás a fentiekben felsorolt módosításokkal a teljes 2022. évre 29 697 ezer EUR átfogó eredményt ad meg.

## FÜGGETLEN GYAKORLÓ KÖNYVSZAKÉRTŐ JELENTÉSE ELŐZETES (PRO-FORMA) INFORMÁCIÓKRÓL

### *A Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság menedzsmentjének*

**A kibocsátási tájékoztatóban szereplő előzetes (pro-forma) információkról (pro-forma eredménykimutatásáról és a hozzá fűzött szöveges magyarázatokról) szóló jelentés**

Végrehajtottuk azt a bizonyosságot nyújtó szolgáltatást, amely a **Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Társaság”)** 2023. július 21. dátummal kelt előzetes (pro-forma) eredménykimutatására („pro-forma információ”) vonatkozik. A pro-forma információ a Társaság 2022. december 31-én végző üzleti évére vonatkozó konszolidált átfogó eredménykimutatásából áll, melyben a pro-forma eredmény összege 29 696 680 EUR. A pro forma információk kiinduló alapja a Társaság 2022. december 31-én végződő üzleti évről szóló konszolidált átfogó eredménykimutatása, amelyet más könyvvizsgált és arra 2023. április 24-én tiszta jelentést bocsátott ki. A pro-forma információ elkészítésének az alapja az *EU 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletében*, illetve ehhez kapcsolódóan az ESMA32-382-1138 sorszámú, European Securities and Markets Authority (ESMA) által kibocsátott *Iránymutatások a tájékoztatóról szóló rendelet szerinti közzétételi követelményekről* című kiadványban ismertetett szabályok alkalmazásával készítette (továbbiakban: „Szabályok”).

#### **Releváns kritériumrendszer**

A pro-forma információt a Társaság azzal a céllal készítette, hogy bemutassa, miként hatott volna a Társaság konszolidált eredménykimutatására az, ha a jelentős bruttó változás már az időszak elején fennállt volna, azaz az egyes ingatlanokat a Társaság már 2022. január 1-jén kontrollálta volna, így az azokkal összefüggő eredményképző tételek már 2022 év elejétől jelentkeztek volna (releváns kritériumrendszer) az átfogó eredménykimutatásban, illetve az akvizíció egyszeri eredményhatásai nem merültek volna föl 2022-ben.

#### **A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásért**

A vezetés felelős a pro-forma információk fent hivatkozott Szabályokkal összhangban történő elkészítéséért és a valós bemutatásáért.

#### **A mi függetlenségünk és minőségbiztosítási rendszerünk**

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is. Ezek az előírások az integritás, objektivitás, szakmai hozzáértés, kellő gondosság, a titoktartás és professzionális magatartáson alapulnak. Az ISQC 1 standard alapján átfogó minőségbiztosítási rendszert működtetünk, amelynek részeként dokumentált folyamataink és eljárásainak vannak az etikai szabályok, szakmai standardok és egyéb jogi vagy szabályozó követelmények betartásának biztosítására.

#### **A gyakorló könyvszakértő felelőssége**

A mi felelőségünk - kellő bizonyosság mellett - véleményt mondani arról, hogy Társaság a pro-forma információkat minden lényeges tekintetben a releváns kritériumrendszerrel összhangban készítette-e. A megbízásunkat az IAASB által kibocsátott *ISAE 3420 Bizonyosságot nyújtó szolgáltatások kibocsátási tájékoztatóban szereplő pro forma kimutatásokra c.* standard szerint végeztük el. Ez a standard azt követeli meg, hogy a gyakorló könyvszakértő olyan eljárásokat tervezzen meg és hajtson végre, amely alapján megállapítható, hogy a pro forma információkat minden lényeges szempontból a releváns kritériumrendszerrel összhangban állították össze.

E megbízás keretében nem vagyunk felelősek azért, hogy bármilyen korábban kibocsátott jelentést vagy véleményt felülvizsgáljunk, illetve auditáljunk, amit múltbeli pénzügyi információkról bocsátottak ki, akkor sem, ha azokat felhasználták a jelen pro forma információk elkészítéséhez.

A pro forma információk egyedüli célja, hogy bemutassa, illusztrálja annak hatását, hogyan alakult volna az eredménykimutatás, ha az ingatlanok már korábban - 2022. január 1-jén vagy azt megelőzően - a Társaság, illetve konszolidált leányvállalatai kontrollja alatt lettek volna figyelemmel a releváns kritériumrendszerre. Fentiek miatt nem adunk arra nézve bizonyosságot, hogy tényleges eredmény a pro forma információk szerinti eredmény lenne, ha az ingatlanok fölötti kontroll valóban a jelentés szerinti időszak kezdetén már fennállt volna.

A kellő bizonyosság azt jelenti, hogy magas fokú bizonyosság mellett véleményt mondunk arról, hogy a Társaság által készített pro-forma kimutatások összhangban vannak-e a releváns kritériumokkal. Ez magában foglalja - többek között - annak megítélését, hogy a Társaság

- a pro-forma kimutatásokban alkalmazott módosítások alkalmasak a releváns kritériumrendszerrel összhangban lévő pro forma adatok előállítására;
- a pro-forma kimutatások előállításának céljára az alapul fekvő pénzügyi információkat, amely elsősorban a 2022. évi eredménykimutatás, megfelelően módosították.

A választott eljárások a gyakorló könyvszakértő megítélésétől függenek, amely során a gyakorló könyvszakértő figyelembe veszi a Társaság tulajdonságait, a tranzakció tulajdonságait és egyéb - a megbízás szempontjából releváns - szempontokat. A feladatunk kiterjed a pro-forma információk átfogó bemutatásának értékelésére is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk szerzett bizonyítékok elegendőek és megfelelőek ahhoz, alátámasszák véleményünket.

#### **Vélemény**

**Véleményünk szerint a mellékelt pro-forma információk minden lényeges szempontból a releváns kritériumrendszernek megfelelően, a számviteli politikával összhangban kerültek összeállításra.**

#### **Figyelemfelhívás: hipotetikus állapot**

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet arra, hogy a pro forma információk szükségképpen hipotetikus állapotot tükröznek, amelyek feltételezéseken alapulnak.

Budapest, aláíróbélyegző szerint

Dr. Lakatos László Péter  
Gyakorló könyvszakértő  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007102  
ügyis, mint az UNIKONTÓ Kft. ügyvezetője  
1093 Budapest, Fővám tér 8.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001724

**10. sz. melléklet – 2023. első negyedévi nem auditált évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatások és az EY által kiadott review jelentés**

**Shopper Park Plus Zrt.**

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konsolidált  
Pénzügyi Kimutatások**

2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra .....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra .....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra .....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra .....	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz .....	7
1.Általános háttér .....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban.....	9
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában.....	9
4. Szegmensinformációk.....	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye .....	11
6. Bérleti díj bevétel .....	11
7. Igazgatási költségek.....	12
8. Pénzügyi instrumentumok .....	12
9. Pénzügyi instrumentumok értékelése.....	13
10. Fügő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek.....	17
11. Időközi beszámoló fordulónapját követő események.....	18

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
Bérleti díj bevétel	6	5 354 177	0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		8 268 457	0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		(9 446 226)	(139 337)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>4 176 408</b>	<b>(139 337)</b>
Igazgatási költségek	7	(861 251)	(43 875)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		852 044	0
<b>Működési eredmény</b>		<b>4 167 201</b>	<b>(183 212)</b>
Pénzügyi bevételek		524 970	366
Pénzügyi ráfordítások		(2 870 627)	(1 081)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>1 821 544</b>	<b>(183 927)</b>
Nyereségadó		(113 021)	0
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>		<b>1 708 523</b>	<b>(183 927)</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 708 523	(183 927)
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>			
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		(66 653)	0
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0
<b>Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény</b>		<b>(66 653)</b>	<b>0</b>
<b>Tárgyidőszaki átfogó eredmény</b>		<b>1 641 870</b>	<b>(183 927)</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 641 870	(183 927)
Egy részvényre jutó eredmény		0,18	(1,14)
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,18	(1,14)
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,18	(1,14)

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.



## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
<b><u>Eszközök</u></b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>281 037 834</b>	<b>279 647 973</b>
Befektetési célú ingatlanok	5	281 035 000	279 645 000
Részesedések		0	0
Egyéb befektetett eszközök		2 834	2 973
<b>Forgóeszközök</b>		<b>34 406 769</b>	<b>31 233 796</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	10 854 707	3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés		71 103	249 483
Egyéb követelések		11 671 464	13 069 018
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	9	196 145	262 797
Banki biztosítéki számlák		9 036 634	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		2 576 716	4 491 793
<b><u>Eszközök összesen</u></b>		<b>315 444 603</b>	<b>310 881 769</b>
<b><u>Források</u></b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>120 810 945</b>	<b>119 169 072</b>
Jegyzett tőke		963 200	963 200
Tőketartalék (árszió)		95 356 800	95 356 800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék		196 145	262 797
Eredménytartalék		22 586 277	(327 699)
Tárgyidőszaki eredmény		1 708 523	22 913 974
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>157 553 078</b>	<b>159 368 971</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	138 468 043	139 833 824
Bérlői letétek		6 016 669	5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek		3 455 619	3 590 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		9 612 747	9 996 141
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>37 080 580</b>	<b>32 343 726</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	10 635 959	10 531 250
Szállítók	3	1 693 446	238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		26 551	25 270
Céltartalékok		152 062	154 662
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		24 572 562	21 394 339
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>194 633 658</b>	<b>191 712 697</b>
<b><u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u></b>		<b>315 444 603</b>	<b>310 881 769</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konzolidált saját tőke kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsíó)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2021.12.31</b>	<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>(701 693)</b>	<b>373 994</b>	<b>1 292 301</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	0	0	(183 927)	(183 927)
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.03.31</b>	<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>(183 927)</b>	<b>1 108 374</b>
időszaki átfogó eredmény	0	0	262 797	0	23 097 901	23 360 698
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	0	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	947 000	93 753 000	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.12.31</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>262 797</b>	<b>(327 699)</b>	<b>22 913 974</b>	<b>119 169 072</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(66 653)	0	1 708 523	1 641 870
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
<b>Záró egyenleg 2023.03.31</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>196 144</b>	<b>22 586 275</b>	<b>1 708 523</b>	<b>120 810 942</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konszolidált cash-flow kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény		1 821 544	(183 927)
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		(852 044)	0
Deviza átszámítás		94 360	(401)
Céltartalékok növekedése/csökkenése		(2 600)	0
Egyéb eredmény korrekciók		1 736 181	
Vevők és egyéb követelések változása		(5 527 167)	(48 922)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		67 971	0
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		412 933	0
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		4 262 310	(336 911)
Vevő által fizetett foglaló és csökkenése		0	0
Fizetett, fizetendő nyereségadó		(247 707)	0
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>1 765 781</b>	<b>(570 161)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		(537 956)	0
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(537 956)</b>	<b>0</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(1 312 500)	0
Fizetett kamatok		(1 736 042)	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(3 048 542)</b>	<b>0</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>		<b>(1 820 717)</b>	<b>(570 161)</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>		<b>4 491 793</b>	<b>1 622 539</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		(94 360)	401
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>2 576 716</b>	<b>1 052 779</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

### 1.Általános háttér

Anyavállalat neve: Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 27033498-2-44  
Székhelye: 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.  
Cégjegyzék száma: 01-10-140433

A Shopper Park Plus Zrt.-t (SPP) 2019. július 9-én alapították. A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

Az Anyavállalat többségi tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021 december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. A Társaság végső anyavállalata az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF.

A Társaság tőzsdétőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált tőzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatszűbbségi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatszűbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosít az „A” sorozatú részvényhez képest. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2022-es, sem a 2023-as év során sem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Társaság képviselétére jogosultak:

Bárány Kristóf Péter  
1011 Budapest  
Ponty utca 6.  
Együttesen

Marton András  
1124 Budapest  
Nárcisz utca 56. 2. em. 5.  
Együttesen

Németh Gábor  
1118 Budapest  
Radóc utca 10.  
Együttesen

# **Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra**

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## **Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás**

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás (SZIE) olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok jövőbeni teljesítését és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státusz megszerzését. A Társaság a 2022.-es év folyamán szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működött, és mint ilyen társaság mentesült a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. Továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státusza miatt a Társaságnak a 2022-ben megvásárolt ingatlanok után egységesen 2% vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezett, eltérően az általános szabályoktól.

A Társaság a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társasággént a Társaságot nyilvántartásba vegye. Amennyiben a Társaság a SZIT-té válás előfeltételeinek teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Társaságot a NAV anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba venné, akkor a Társaság az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok között nincs szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság.

## **Összehasonlítható időszak**

A Shopper Park Plus Csoport 2022. június 15.-én 14 db magyar bevásárlópark kizárólagos tulajdonjogát vásárolta meg, továbbá 100%-os részesedést szerzett 4 db cseh társaságban, melyek összesen 4 db cseh bevásárlóparkkal rendelkeztek. A bevásárlóparkok megvásárlását megelőző időszak üzleti tevékenysége nem hasonlítható össze a bevásárlóparkok megvásárlását követő időszakkal, mert az ingatlanok megvásárlását megelőzően bérleti díj bevétele nem volt és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2022 első három hónapjának eredménykimutatása és cash flow adatai a Shopper Park Plus Csoport vállalkozásának alakulásáról, teljesítményéről nem adnak olyan képet, mellyel a Shopper Park Plus Csoport 2023 első három hónapjának adata megfelelően összehasonlítható lenne.

## **Finanszírozás és pénzügyi eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport a magyar bevásárlóparkok és a cseh bevásárlóparkokat tulajdonló társaságok megvásárlását részben banki hitelből finanszírozta. A banki hitel hitelszerződését 2022 április

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

8. napján kötötték meg, a hitel lehívása 150 MEUR összegben 2022 június 15.-én történt. Az összehasonlító időszakot, 2022 első három hónapját a banki hitellel kapcsolatos költségek nem befolyásolják.

## 2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardok 34. számú standardjának előírásaival összhangban készült. Az évközi pénzügyi beszámoló készítése során nem került alkalmazásra új standard, mert nincs jelentős hatással a beszámolóra.

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2022-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával. A bemutatott számviteli politikák változatlanok és az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi beszámolót az előző évi beszámolóval együtt szükséges olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás az összehasonlító időszakhoz képest.

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2023 első negyedévében.

A bemutatott időszakban új részvény kibocsátásra nem került sor, saját részvényeket nem vásárolt vissza a Társaság.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

## 3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

### Lízing- és egyéb vevőkövetelések

A Shopper Park Plus Csoport lízing és egyéb vevőkövetelései 2022.12.31-én 3 711 138 EUR-t tettek ki, mely 2023.03.31-re 10 854 707 EUR-ra emelkedett. A vevőkövetelések növekedésének oka az, hogy az SPP csoport a 2022. évi közmű költségek jelentős részét 2023 első három hónapjában számlázta fő bérlője felé.

### Szállítók

A Shopper Park Plus Csoport szállító állománya 2022.12.31-én 238 205 EUR volt, 2023.03.31-re 1 693 446 EUR-ra emelkedett. A szállító állomány jelentős részét az E2 Hungartól (energia kereskedő) érkező áramszámla teszi ki, amely a fordulónapon még nem volt kiegyenlítve és ilyen tétel nem szerepelt az 2022 év végi állományban.

### Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2022.12.31-én 150 365 074 EUR volt, amely 2023.03.31-re 149 104 002 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka a három hónap alatt átutalt tőketörlesztés az OTP Bank részére 1 312 500 EUR értékben.

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 21 394 339 EUR volt, amely 2023.03.31-re 24 572 562 EUR -ra emelkedett. A növekedés fő oka a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a változó feltételezések miatt emelkedett.

### Beruházások

A vizsgált 3 hónapos időszakban az ingatlanokon történtek fejlesztések összesen 633 ezer EUR értékben, amelyekből közel 95% az anyavállalat által tulajdonolt ingatlanokhoz tartozik. A beruházások között nem volt egyedi kiugró tétel. Ezek nagyrészt műszaki helyiségek felújítása, riasztó rendszerek felszerelése, villámvédelem fejlesztése és bővítéssel kapcsolatos management díjak.

## 4. Szegmensinformációk

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi és csehországi ingatlanainak megfelelően.

2022 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	0	0		0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	0	0		0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(139 337)	0		(139 337)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>(139 337)</b>	<b>0</b>		<b>(139 337)</b>
Igazgatási költségek			(43 875)	(43 875)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	0	0		0
<b>Működési eredmény</b>	<b>(139 337)</b>	<b>0</b>	<b>(43 875)</b>	<b>(183 212)</b>
Pénzügyi bevételek			366	366
Pénzügyi ráfordítások			(1 081)	(1 081)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>(139 337)</b>	<b>0</b>	<b>(44 590)</b>	<b>(183 927)</b>
Nyereségadó	0	0		0
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>(139 337)</b>	<b>0</b>	<b>(44 590)</b>	<b>(183 927)</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	0	0		0
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	0	0		0
Tényleges nyereségadó követelés	0	0		0
Egyéb követelések	139 321	0		139 321
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 052 779	0		1 052 779
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	0	0		0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0		0
Szállítók	83 726	0		83 726
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	0		0
Céltartalékok	0	0		0

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

2023 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 093 586	1 260 591		5 354 177
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6 914 961	1 353 496		8 268 457
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(7 742 926)	(1 703 300)		(9 446 226)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>3 265 621</b>	<b>910 786</b>		<b>4 176 408</b>
Igazgatási költségek			(861 251)	(861 251)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	624 082	227 962		852 044
<b>Működési eredmény</b>	<b>3 889 703</b>	<b>1 138 748</b>	<b>(861 251)</b>	<b>4 167 201</b>
Pénzügyi bevételek			524 970	524 970
Pénzügyi ráfordítások			(2 870 627)	(2 870 627)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 889 703</b>	<b>1 138 748</b>	<b>(3 206 908)</b>	<b>1 821 544</b>
Nyereségadó	(21 219)	(91 802)		(113 021)
<b>Tárgydíszaki eredmény</b>	<b>3 868 484</b>	<b>1 046 946</b>	<b>(3 206 908)</b>	<b>1 708 523</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	210 650 000	70 385 000		281 035 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	9 257 223	1 597 484		10 854 707
Tényleges nyereségadó követelés	0	71 103		71 103
Egyéb követelések	11 649 150	22 314		11 671 464
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 724 819	851 897		2 576 716
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	5 377 331	639 338		6 016 669
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 455 619		3 455 619
Szállítók	1 157 732	535 714		1 693 446
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	26 551	0		26 551
Céltartalékok	0	152 062		152 062

### 5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2022-es évi beszámoló készítésénél – független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke összesen 0,5%-kal nőtt 2022 év végéhez képest.

### 6. Bérleti díj bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakultak:

	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
Bérleti díj bevétel	5 354 177	0

A Társaság számaira nincs jelentős hatása a szezonalitásnak.



## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### 7. Igazgatási költségek

A Társaság az igazgatási költségek közt mutatja ki a vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztést.

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult 2022 első negyedében, a 2022-es üzleti hátralévő részében évben és a 2023 első negyedében:

Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. március 31.-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31.-én	209 502
Értékvesztés képzése	353 654
Értékvesztés feloldása	4 276
Egyenleg 2023 március 31.-én	558 880

### 8. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyinstrumentum olyan szerződéses megállapodás, amelynek eredményeképpen a szerződésben résztvevő egyik félnél pénzügyi eszköz, míg a másik félnél pénzügyi kötelezettség vagy tőkeinstrumentum keletkezik.

A pénzügyi instrumentumoknak a 2022 évvégi és 2022 március 31-i egyenlege az alábbiak szerint alakult a Társaságnál:

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	10 854 707	3 711 138
Egyéb követelések	9 200 447	11 623 560
Banki biztosítéki számlák	9 036 634	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 576 716	4 491 793
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>31 668 504</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>31 668 504</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	138 468 043	139 833 824
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>138 468 043</b>	<b>139 833 824</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 635 959	10 531 250
Szállítók	1 693 446	238 205
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15 941 740	16 272 766
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>28 271 145</b>	<b>27 042 221</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>166 739 188</b>	<b>166 876 045</b>
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Részesedések		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Egyéb követelések	196 145	262 797
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>196 145</b>	<b>262 797</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 9. Pénzügyi instrumentumok értékelése

A pénzügyi eszközök között a Csoportnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Csoport eredménnyel szemben valósan értékel, vagy amortizált bekerülési értéken tart nyilván. Minden pénzügyi instrumentum a kötés napján kerül

## **Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra**

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

megjelenítésre. Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedését a Csoport valós értéken értékelte.

A pénzügyi kötelezettségek általában pénz és egyéb pénzügyi eszközök visszafizetésének igényéből erednek. Főként egyéb pénzügyi kötelezettségeket, szállítókat, bankkal és kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettségeket, lízingkötelezettségeket, valamint származékos pénzügyi kötelezettségeket foglalnak magukban.

Minden pénzügyi instrumentumot kezdetben valós értéken kell megjeleníteni a tranzakciós költségekkel módosítva, kivéve a FVTPL kategóriába besorolt eszközöket, ahol a tranzakciós költségeket azonnal az eredmény terhére kell elszámolni.

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni:

### *a. Amortizált bekerülési érték*

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

### *b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

### *c. Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

## **Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra**

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem él a FVOCI opcióval.

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

1. eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötelezettségek
2. amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek

Adósságinstrumentumok esetén bizonyos eszközöket kötelezően FVOCI vagy amortizált bekerülési értéken értékelt osztályba kell sorolni, amennyiben nem a valós érték opció kerül kiválasztásra (amely visszavonhatatlan döntés).

Pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor kell besorolni, amikor a gazdálkodó az instrumentum szerződő felévé válik. Bizonyos feltételek jelenléte esetén utólagosan szükséges lehet az eszközök besorolását megváltoztatni / átsorolni.

Az értékelési csoportba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell megszerezni a pénzügyi eszközöket:

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash flowk) természetét, illetve
2. a vállalkozás pénzügyi eszközhöz kapcsolódó üzleti modelljét.

Pénzügyi eszközök esetén csak és csakis akkor kell átsorolni FVTPL, FVOCI és amortizált bekerülési értékek között, ha az üzleti modellben bekövetkezett változások ezt indokolják, és a korábbi üzleti modell szerinti értékelésből származó következtetések már nem aktuálisak.

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

Amennyiben egy tőkeinstrumentumba való befektetés nem kereskedelmi céllal kerül a Csoport birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak).

A pénzügyi kötelezettségek esetén két érvényes besorolás létezik: a FVTPL és az amortizált bekerülési érték. A kereskedelmi céllal tartott pénzügyi kötelezettségeket FVTPL értéken kell értékelni (kivéve a saját hitelezési kockázatból származó valós érték változást, amit a tőkében kell elszámolni) és minden egyéb pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken, hacsaknem a valós értékelés opciót alkalmazzák. A Csoport nem él a valós érték opcióval, ugyanakkor amennyiben a tranzakció cash flow fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Csoportnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

Az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard szerint a társaságoknak a valós értéken történő értékeléseket olyan valósérték-hierarchiának megfelelően kell besorolniuk, amely tükrözi az értékeléseknél felhasznált alapadatok jelentőségét.

Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok, melyek nem piacon megfigyelhető inputok.
- 3.szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Csoport a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja a cash flow hedge kivételével, ahol 2. szintű értékelést alkalmaz.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra., kivéve a cash flow fedezeti ügyleteket, melyeknek a valós értéke 2. szintű információk alapján került meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket, mivel nem volt a hitelkockázatban jelentős elmozdulás a felvétele óta.

## Cash flow fedezeti ügyletek

A cash flow fedezeti elszámolás szempontjából a fedezeti ügyletek cash flow fedezeti ügyletnek minősülnek, ha olyan cash flow ingadozásoknak való kitétséget fedeznek, amelyek vagy egy kimutatott

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatos konkrét kockázatnak, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügyletnek tulajdoníthatók.

A fedezeti instrumentumon keletkező nyereség vagy veszteség hatékony részét az egyéb átfogó jövedelmen keresztül a cash flow fedezeti tartalékban jelenítjük meg, míg a nem hatékony részt azonnal az eredménykimutatásban számoljuk el. A cash flow fedezeti tartalékot a fedezeti instrumentumon keletkezett halmozott nyereség vagy veszteség és a fedezett tétel valós értékének halmozott változása közül az alacsonyabb értékkel kell módosítani. A tőkében felhalmozott összeget átsoroljuk az eredménybe átsorolási korrekcióként ugyanabban az időszakban vagy időszakokban, amikor a fedezeti cash flow-k az eredményt befolyásolják, például amikor a fedezett pénzügyi bevételt vagy pénzügyi ráfordítás kerül elszámolásra.

Ha a cash flow fedezeti elszámolást megszüntetésre kerül, a saját tőkén belüli fedezeti tartalékban felhalmozott összeg a felhalmozott fedezeti tartalékban marad, ha a fedezett jövőbeni cash flow-k várhatóan továbbra is bekövetkeznek. Ellenkező esetben az összeget azonnal átsoroljuk a nyereségbe vagy veszteségbe átsorolási korrekcióként. A megszűnés után, amint a fedezett cash flow bekövetkezik, a halmozott fedezeti tartalékban maradó összeget az eredmény átvezetési korrekciójaként számoljuk el.

A fedezeti instrumentum belső értékének változása az egyéb átfogó eredményen keresztül kerül elszámolásra (majd a cash flow fedezeti tartalékban a saját tőkében), és az eredménykimutatásban kerül feloldásra a cash flow fedezeti ügylet élettartama alatt.

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
Cash-flow fedezeti tartalék	196 145	262 797

### Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

## 10. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

### Független követelések

Független követelés alatt olyan lehetséges eszközt értünk, amely múltbeli események következménye, de amelynek létezése még bizonytalan, nem a Csoport irányítása alatt álló jövőbeni eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Csoportnak nincsenek olyan független követelése, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Függő kötelezettségek

Ezekre az ügyletekre nem számoltunk el céltartalékot, mert a menedzsment nem tartja valószínűnek, hogy jelentős kifizetésekre kerülne sor ezekkel kapcsolatban, vagy a kötelezettség összege megfelelő megbízhatósággal nem becsülhető. A Csoportnak nincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak kiáramlása valószínű és jelentős lenne.

## Elkötelezettségek

Az elkötelezettségek jellegében és összegében nem történt jelentős változás 2023-ban.

## 11. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

### Osztalékfizetés

A Shopper Park Plus Zrt. a 2022. évi éves beszámolójának elfogadásakor 3 852 800 EUR osztalékról határozott, melyet 2023 június 30-án kifizetett a részvényeseknek.

### Tagi hitelek változása

A Shopper Park Plus csoport cseh leányvállalata, a Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o. 2023. június 22-én hitelszerződést kötött likviditás biztosításának céljából a PENTA CEE Holdinggal 5 millió EUR keretösszegben, melyből 3 millió EUR került lehívásra 2023. június 22-én. A tagi hitel lejáratára 2024. június 30. napja, a kamat évi 8%, amely minden naptári év december 31. napján tőkésedik.

A PENTA CEE Holding által a SPP-nak nyújtott 22 millió EUR hitelkeret terhére 2 millió EUR került lehívásra 2023. június 23-án, a 2022. december 22-i 4 millió EUR lehívással együtt a hitelkeret terhére történt összes lehívás így 6 millió EUR-ra emelkedett.

### Területvisszavételi jog érvényesítése

A magyar bevásárlóparkok adásvételi szerződése, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m<sup>2</sup>-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Shopper Park Plus Zrt, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) bármikor visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a SPP a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO-GLOBAL részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR. A bérleti szerződés ennek megfelelő megszüntetése ugyanakkor nem érinti a TESCO-GLOBAL által fizetett bérleti díj mértékét, aki a bérleményi terület csökkenése ellenére változatlan mértékű bérleti díjtömeget tartozik fizetni a SPP részére.

A SPP 2023. június 29.-én tájékoztatta a TESCO-GLOBAL-t, hogy a TESCO-GLOBAL-tól még vissza nem vett teljes területet, összesen 29.395 m<sup>2</sup>-t 12 hónapos határidővel vissza kívánja venni a TESCO-GLOBAL-tól megszüntetve ezzel az adott területre nézve a TESCO-GLOBAL bérleti szerződését. A

## **Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konsolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra**

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konsolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

területek visszavételét a SPP azért kezdeményezte, mert előrehaladott tárgyalásokat folytat az adott területekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére potenciális bérlőkkel. A terület visszavételek alapján a TESCO-GLOBAL 10.366.765 EUR összegű vételár visszatartásra tarthat igényt az értesítés kézhezvételét követő 12 hónapon belül. A SPP az összesen 30.743 m<sup>2</sup>-ből 1.348 m<sup>2</sup>-t Kecskeméten már vissza is vett 2022. év során a TESCO-GLOBAL-tól, a visszavételtől számított 12 hónap lejártával lesz esedékes ehhez a területhez tartozó vételár-kiegészítésnek a kiegyenlítése, 335.652 EUR összegben, ami a fenti 10.366.765 EUR összegbe bele van foglalva.

A területvisszavételi jog érvényesítése 2023 júniusi üzleti döntés, így annak hatása nem került megjelenítésre a beszámolóban. A területvisszavételi jog érvényesítéséről szóló döntés következtében a TESCO-GLOBAL-nak fizetendő nominális összeg megegyezik a jelen beszámolóban figyelembe vett nominális összeggel.

Budapest, 2023 szeptember 7.

**Bárány Kristóf Péter**

Igazgatósági tag

**Németh Gábor**

Igazgatósági tag



## Jelentés a Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások átvilágításáról

A Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei és Igazgatósága részére

### Bevezetés

Elvégeztük a Shopper Park Plus Zrt. Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatai mellékelt 2023. március 31-i Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások („Évközi Pénzügyi Információk”) átvilágítását, amely Évközi Pénzügyi Információ a 2023. március 31-i fordulónapra elkészített évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból, valamint az ezen időponttal végződő három hónapos időszakra vonatkozó évközi tömörített konszolidált jövedelemre vonatkozó kimutatásból, évközi tömörített konszolidált átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, évközi tömörített konszolidált saját tőke változásaira vonatkozó kimutatásból, évközi tömörített konszolidált cash flow-ra vonatkozó kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó évközi tömörített konszolidált kiegészítő mellékletből áll (évközi pénzügyi információk). Az évközi pénzügyi információk IAS 34 – Évközi pénzügyi beszámolás standarddal összhangban történő elkészítése és bemutatása a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezetésének felelőssége. A mi felelősségünk az évközi pénzügyi információkra vonatkozó következtetés megfogalmazása átvilágításunk alapján.

### Az átvilágítás hatóköre

Átvilágításunkat a 2410. témaszámú, „Az évközi pénzügyi információknak a gazdálkodó független könyvvizsgálója által végrehajtott átvilágítása” című Átvilágítási Megbízásokra Vonatkozó Nemzetközi Standarddal összhangban hajtottuk végre. Az évközi pénzügyi információk átvilágítása – elsősorban a pénzügyi és számviteli ügyekért felelős személyektől történő – információkérésből, valamint elemző és egyéb átvilágítási eljárások alkalmazásából áll. Az átvilágítás lényegesen kisebb hatókörű, mint a Nemzetközi Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban végzett könyvvizsgálat, és ennek következtében nem teszi lehetővé számunkra, hogy bizonyosságot szerezzünk arról, hogy valamennyi olyan jelentős ügyről tudomást szereztünk, amelyet egy könyvvizsgálat során esetleg azonosítanának. Ennek megfelelően nem bocsátunk ki könyvvizsgálói véleményt.

### Következtetés

Átvilágításunk alapján nem jutott a tudomásunkra olyan tény, amely arra a meggyőződésre vezetett volna bennünket, hogy az évközi pénzügyi információkat nem minden lényeges szempontból az IAS 34 – Évközi pénzügyi beszámolás standarddal összhangban készítették el.

Budapest, 2023. szeptember 7.

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
Partner  
Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.

**11. sz. melléklet – Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 06. 30-án végződő hat hónapos időszakra**

**Shopper Park Plus Zrt.**

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konsolidált  
Pénzügyi Kimutatások**

2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos és három hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra ....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra.....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra .....	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz .....	7
1.Általános háttér .....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban.....	9
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában.....	9
4. Szegmensinformációk.....	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye .....	12
6. Bérleti díj bevétel .....	12
7. Igazgatási költségek.....	13
8. Kapcsolt felek .....	13
9. Pénzügyi instrumentumok .....	14
10. Pénzügyi instrumentumok értékelése.....	16
11. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek.....	20
12. Időközi beszámoló fordulónapját követő események.....	20

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos és három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.06.30 6 hónapos	nem auditált 2022.06.30 6 hónapos	nem auditált 2023.06.30 3 hónapos	nem auditált 2022.06.30 3 hónapos
Bérleti díj bevétel	6	10 728 363	884 317	5 374 186	884 317
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		14 167 491	845 235	5 899 034	845 235
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		(15 884 017)	(1 618 592)	(6 437 791)	(1 479 255)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>9 011 837</b>	<b>110 960</b>	<b>4 835 429</b>	<b>250 297</b>
Igazgatási költségek	7	(1 439 241)	(2 234 982)	(577 990)	(2 191 107)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	3 688 414	19 943 907	2 836 370	19 943 907
<b>Működési eredmény</b>		<b>11 261 010</b>	<b>17 819 885</b>	<b>7 093 809</b>	<b>18 003 097</b>
Pénzügyi bevételek		1 138 062	1 257	613 092	891
Pénzügyi ráfordítások		(6 448 253)	(413 075)	(3 577 626)	(411 994)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>5 950 819</b>	<b>17 408 067</b>	<b>4 129 275</b>	<b>17 591 994</b>
Nyereségadó		(135 062)	(1 600 955)	(22 041)	(1 600 955)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>		<b>5 815 757</b>	<b>15 807 112</b>	<b>4 107 234</b>	<b>15 991 039</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		5 815 757	15 807 112	4 107 234	15 991 039
<b>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</b>					
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		562 888	827 906	629 541	827 906
<b>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</b>					
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0	0	
<b>Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény</b>		<b>562 888</b>	<b>827 906</b>	<b>629 541</b>	<b>827 906</b>
<b>Tárgyidőszaki átfogó eredmény</b>		<b>6 378 645</b>	<b>16 635 018</b>	<b>4 736 775</b>	<b>16 818 945</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		6 378 645	16 635 018	4 736 775	16 818 945
Egy részvényre jutó eredmény		0,60	22,69	0,43	6,07
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,60	22,69	0,43	6,07
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,60	22,69	0,43	6,07

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

### Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.06.30	2022.12.31
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>284 206 660</b>	<b>279 647 973</b>
Befektetési célú ingatlanok	5	284 195 000	279 645 000
Részesedések		0	0
Egyéb befektetett eszközök		11 660	2 973
<b>Forgóeszközök</b>		<b>40 228 622</b>	<b>31 233 796</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	8 415 305	3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés		137 745	249 483
Egyéb követelések	3	8 995 340	13 069 018
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	9	825 685	262 797
Banki biztosítéki számlák		10 750 442	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		11 104 105	4 491 793
<b>Eszközök összesen</b>		<b>324 435 282</b>	<b>310 881 769</b>
<b>Források</b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>121 694 919</b>	<b>119 169 072</b>
Jegyzett tőke		963 200	963 200
Tőketartalék (árszió)		95 356 800	95 356 800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék		825 685	262 797
Eredménytartalék		18 733 477	(327 699)
Tárgyidőszaki eredmény		5 815 757	22 913 974
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>147 568 290</b>	<b>159 368 971</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	137 008 963	139 833 824
Bérlői letétek		6 366 791	5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek		3 465 410	3 590 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3	727 126	9 996 141
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>55 172 073</b>	<b>32 343 726</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	15 735 709	10 531 250
Szállítók	3	11 705 721	238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		40 597	25 270
Céltartalékok		145 933	154 662
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	27 544 113	21 394 339
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>202 740 363</b>	<b>191 712 697</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>324 435 282</b>	<b>310 881 769</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konzolidált saját tőke kimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsíó)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2021.12.31</b>	<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(701 693)</b>	<b>373 994</b>	<b>1 292 301</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	827 906	0	0	15 807 112	16 635 018
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	947 000	93 753 000	0	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.06.30</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>827 906</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>15 807 112</b>	<b>112 627 319</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(565 109)	0	0	7 106 862	6 541 753
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	0	0	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.12.31</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>262 797</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>22 913 974</b>	<b>119 169 072</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	562 888	0	0	5 815 757	6 378 645
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	(3 852 800)	0	(3 852 800)
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Záró egyenleg 2023.06.30</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>825 685</b>	<b>0</b>	<b>18 733 477</b>	<b>5 815 757</b>	<b>121 694 919</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

## Konzolidált cash-flow kimutatás 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2023.06.30-án végződő 6 hónapos időszak	2022.06.30-án végződő 6 hónapos időszak
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>			
Adózás előtti eredmény		5 950 819	17 408 067
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		(3 688 414)	(19 943 907)
Deviza átszámítás		143 220	(1 967)
Céltartalékok növekedése/csökkenése		(8 729)	0
Egyéb eredmény korrekciók		3 754 241	184 898
Vevők és egyéb követelések változása		(437 362)	(3 576 562)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		418 090	1 792 504
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		(1 300 875)	(7 127 042)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		8 374 562	7 279 440
Fizetett, fizetendő nyereségadó		(259 958)	0
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>12 945 594</b>	<b>(3 984 569)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		(861 586)	(238 360 515)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		(8 967)	(999)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(870 553)</b>	<b>(238 361 514)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(2 718 750)	(1 312 500)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele		0	150 000 000
Csoporton kívüli kapcsolattal feleltől kapott kölcsönök		5 006 000	0
Tőkemelés		0	94 700 000
Fizetett kamatok		(3 753 959)	(184 894)
Fizetett osztalék		(3 852 800)	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>		<b>(5 319 508)</b>	<b>243 202 606</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>		<b>6 755 532</b>	<b>856 523</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>		<b>4 491 793</b>	<b>1 622 539</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		(143 220)	1 967
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>		<b>11 104 105</b>	<b>2 481 029</b>

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.



# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

### 1.Általános háttér

Anyavállalat neve: Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 27033498-2-44  
Székhelye: 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.  
Cégjegyzék száma: 01-10-140433

A Shopper Park Plus Zrt.-t (SPP) 2019. július 9-én alapították. A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

Az Anyavállalat többségi tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021 december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. A Társaság végső anyavállalata az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF.

A Társaság törzstőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatelsőbbbségi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatelsőbbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosít az „A” sorozatú részvényhez képest. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2022-es, sem a 2023-as év során sem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter  
1011 Budapest  
Ponty utca 6.  
Együttesen

Marton András  
1124 Budapest  
Nárcisz utca 56. 2. em. 5.  
Együttesen

Németh Gábor  
1118 Budapest  
Radóc utca 10.  
Együttesen

## Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás (SZIE) olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok jövőbeni teljesítését és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státusz megszerzését. A Társaság a 2022.-es év folyamán szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működött, és mint ilyen társaság mentesült a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. Továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státusza miatt a Társaságnak a 2022-ben megvásárolt ingatlanok után egységesen 2% vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezett, eltérően az általános szabályoktól.

A Társaság a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társasággá a Társaságot nyilvántartásba vegye. Amennyiben a Társaság a SZIT-té válás előfeltételeinek teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Társaságot a NAV anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba venné, akkor a Társaság az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok között nincs szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság.

## Összehasonlító időszak

A Shopper Park Plus Csoport 2022. június 15.-én 14 db magyar bevásárlópark kizárólagos tulajdonjogát vásárolta meg, továbbá 100%-os részesedést szerzett 4 db cseh társaságban, melyek összesen 4 db cseh bevásárlóparkkal rendelkeztek. A bevásárlóparkok megvásárlását megelőzően (a vizsgált időszak első öt és fél hónapjában) a csoportnak nem volt bérleti díj bevétele és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2022 első hat hónapjának eredménykimutatása és cash flow adatai a Shopper Park Plus Csoport vállalkozásának alakulásáról, teljesítményéről csak részben adnak olyan képet, mellyel a Shopper Park Plus Csoport 2023 első hat hónapjának adata megfelelően összehasonlítható lenne (2022. június 15. – június 30. időszak).

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Finanszírozás és pénzügyi eredmény

A Shopper Park Plus Csoport a magyar bevásárlóparkok és a cseh bevásárlóparkokat tulajdonló társaságok megvásárlását részben banki hitelből finanszírozta. A banki hitel hitelszerződését 2022 április 8. napján kötötték meg, a hitel lehívása 150 MEUR összegben 2022 június 15.-én történt. Az összehasonlító időszakot, 2022 első hat hónapját a banki hitellel kapcsolatos költségek fél havi mértékben befolyásolják.

## 2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számvetési Standardok 34. számú standardjának előírásaival összhangban készült. Az évközi pénzügyi beszámoló készítése során nem került alkalmazásra új standard, mert nincs jelentős hatással a beszámolóra.

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2022-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával. A bemutatott számviteli politikák változatlanok és az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi beszámolót az előző évi beszámolóval együtt szükséges olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás az összehasonlító időszakhoz képest.

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2023 első félévében.

A bemutatott időszakban új részvény kibocsátásra nem került sor, saját részvényeket nem vásárolt vissza a Társaság.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

## 3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

### Lízing- és egyéb vevőkövetelések

A Shopper Park Plus Csoport lízing és egyéb vevőkövetelései 2022.12.31-én 3 711 138 EUR-t tettek ki, mely 2023.06.30-ra 8 415 305 EUR-ra emelkedett. A vevőkövetelések növekedésének oka az, hogy az SPP csoport a 2022. évi közmű költségek jelentős részét csak 2023-ban tudta számlázni a főbérlője felé. Azóta a számlázás folyamatosan, több lépcsőben történik. A főbérlő 45 napra fizet, így a vevőállomány általában 2 hónapnyi követelést mutat.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## Egyéb követelések

A Shopper Park Plus Csoport egyéb követelései 2022.12.31-én 13 069 018 EUR-t tettek ki, mely 2023.06.30-ra 8 995 340 EUR-ra csökkent. Egyéb követelések csökkenésének oka nagyrészt a ténylegesen kiszámlázott áramdíjak. Így ezeket már nem kellett elhatárolni, a vevőállományt növelték.

## Szállítók

A Shopper Park Plus Csoport szállító állománya 2022.12.31-én 238 205 EUR volt, 2023.06.30-ra 11 705 721 EUR-ra emelkedett. A szállító állomány jelentős részét a Tescotól kapott áram és gázszámla teszi ki, ami önmagában 9,9 MEUR, ami a fordulónapon még nem volt kiegyenlítve.

## Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2022.12.31-én 150 365 074 EUR volt, amely 2023.06.30-ra 152 744 672 EUR-ra emelkedett. A növekedés fő oka a Penta CEE Holding által nyújtott hitel az SPP (2 MEUR) és Karlovy Vary (3MEUR) részére, amit a hat hónap alatt átutalt tőketörlesztés (2.718.750) mérsékelte.

## Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 9 996 141 EUR volt, amely 2023.06.30-ra 727 126 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka, hogy az előző tulajdonossal kötött terület visszavétel megállapodás függő vételár kötelezettsége esedékes lesz egy éven belül, így a teljes összeg átsorolásra került rövid lejáratú kötelezettségekbe.

## Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 21 394 339 EUR volt, amely 2023.06.30-ra 27 544 113 EUR-ra emelkedett. A növekedés fő oka a terület visszavételek miatt nyilvántartott függő vételár kötelezettség átsorolása hosszú lejáratúból rövidbe, illetve a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a változó feltételezések miatt emelkedett.

## Beruházások

A vizsgált 3 hónapos időszakban az ingatlanokon történtek fejlesztések összesen 957 395 ezer EUR értékben, amelyekből közel 75% az anyavállalat által tulajdonolt ingatlanokhoz tartozik. A beruházások között nem volt egyedi kiugró tétel. Ezek nagyrészt műszaki helyiségek felújítása, riasztó rendszerek felszerelése, villámvédelem fejlesztése és bővítéssel kapcsolatos management díjak.

## 4. Szegmensinformációk

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi és csehországi ingatlanainak megfelelően.

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

2022 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérelti díj bevétel	690 686	193 631		884 317
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	759 086	86 149		845 235
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(1 425 533)	(193 059)		(1 618 592)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>24 239</b>	<b>86 721</b>		<b>110 960</b>
Igazgatási költségek			(2 234 982)	(2 234 982)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	10 829 933	9 113 974		19 943 907
<b>Működési eredmény</b>	<b>10 854 172</b>	<b>9 200 695</b>	<b>(2 234 982)</b>	<b>17 819 885</b>
Pénzügyi bevételek			1 257	1 257
Pénzügyi ráfordítások			(413 075)	(413 075)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 854 172</b>	<b>9 200 695</b>	<b>(2 646 800)</b>	<b>17 408 067</b>
Nyereségadó	0	(1 600 955)		(1 600 955)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>10 854 172</b>	<b>7 599 740</b>	<b>(2 646 800)</b>	<b>15 807 112</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	216 450 000	60 409 000		276 859 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	1 205 147	582 652		1 787 799
Tényleges nyereségadó követelés	0	195 554		195 554
Egyéb követelések	911 485	(15 703)		895 781
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 535 928	945 101		2 481 029
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	1 181 406	611 099		1 792 504
Halasztott adó kötelezettségek	0	1 600 955		1 600 955
Szállítók	2 694 931	584 646		3 279 577
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	(1 202)		(1 202)
Céltartalékok	0	0		0

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

2023 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	8 359 802	2 368 561		10 728 363
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	11 695 551	2 471 939		14 167 491
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(13 022 531)	(2 861 486)		(15 884 017)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>7 032 822</b>	<b>1 979 014</b>		<b>9 011 837</b>
Igazgatási költségek			(1 439 241)	(1 439 241)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	4 769 269	-1 080 855		3 688 414
<b>Működési eredmény</b>	<b>11 802 091</b>	<b>898 159</b>	<b>(1 439 241)</b>	<b>11 261 010</b>
Pénzügyi bevételek			1 138 062	1 138 062
Pénzügyi ráfordítások			(6 448 253)	(6 448 253)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>11 802 091</b>	<b>898 159</b>	<b>(6 749 432)</b>	<b>5 950 819</b>
Nyereségadó	(33 429)	(101 633)		(135 062)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>11 768 662</b>	<b>796 526</b>	<b>(6 749 432)</b>	<b>5 815 757</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	214 920 000	69 275 000		284 195 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 166 858	248 447		8 415 305
Tényleges nyereségadó követelés	0	137 745		137 745
Egyéb követelések	8 802 833	192 507		8 995 340
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	9 424 640	1 679 465		11 104 105
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	5 756 597	610 194		6 366 791
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 465 410		3 465 410
Szállítók	11 570 171	135 550		11 705 721
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	40 597		40 597
Céltartalékok	0	145 933		145 933

### 5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2022-es évi beszámoló készítésénél – független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke összesen 1,63%-kal nőtt 2022 év végéhez képest.

### 6. Bérleti díj bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakultak:

	nem auditált 2023.06.30 6 hónapos időszak	nem auditált 2022.06.30 6 hónapos időszak	nem auditált 2023.06.30 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.06.30 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	10 728 363	884 317	5 374 186	884 317

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Társaság számaira nincs jelentős hatása a szezonálisnak.

### 7. Igazgatási költségek

A Társaság az igazgatási költségek közt mutatja ki a vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztést.

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult 2022 első félévében, a 2022-es üzleti év hátralévő részében és 2023 első félévében:

Egyenleg 2021. december 31.-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. március 31.-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31.-én	209 502
Értékvesztés képzése	353 654
Értékvesztés feloldása	4 276
Egyenleg 2023 március 31.-én	558 880
Értékvesztés képzése	120 549
Értékvesztés feloldása	505 069
Egyenleg 2023 június 30.-án	174 360

### 8. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Tranzakció típusa	2023.06.30 nem auditált	2022.06.30 nem auditált
<b><i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak</i></b>			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	5 008 767	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	2 192	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	160 211	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	37 566	0
<b><i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i></b>		<b>5 208 736</b>	<b>0</b>
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak</i></b>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	775 903	66 731
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	0	135 750
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i></b>		<b>775 903</b>	<b>202 481</b>

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegcsoport	2023.06.30 nem auditált	2022.12.31
<b><i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</i></b>			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	9 008 767	4 000 000
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 002 192	1 000 000
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	168 978	8 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	39 758	2 192
<b><i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i></b>		<b><i>10 219 695</i></b>	<b><i>5 010 959</i></b>
<b><i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i></b>			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	582 169	363 342
Adventum Property Services Kft.	Szállítók	98 362	0
<b><i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i></b>		<b><i>680 531</i></b>	<b><i>363 342</i></b>

A Csoport kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban. A kapcsolt feleket a Társaság az IAS 24 alapján azonosította, a kapcsoltság viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

Az Adventum Property Services Kft. menedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport számára menedzsment díjért cserébe.

A Csoportnak nincs olyan komponense, amely kapcsán jelentős korlátozás állna fenn az eszközeihez hozzáférni vagy használni, vagy kiegyenlíteni valamely kötelezettségét.

### 9. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyinstrumentum olyan szerződéses megállapodás, amelynek eredményeképpen a szerződésben résztvevő egyik félnél pénzügyi eszköz, míg a másik félnél pénzügyi kötelezettség vagy tőkeinstrumentum keletkezik.

A pénzügyi instrumentumoknak a 2022 évvégi és 2023 június 30-i egyenlege az alábbiak szerint alakult a Társaságnál:



## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.06.30	2022.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 415 305	3 711 138
Egyéb követelések	6 665 265	11 623 560
Banki biztosítéki számlák	10 750 442	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékese	11 104 105	4 491 793
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>36 935 117</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>36 935 117</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	137 008 963	139 833 824
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>137 008 963</b>	<b>139 833 824</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú tagi hitelek	10 016 959	5 000 000
Rövid lejáratú tagi hitelek kamatának elhatárolása	202 736	0
<i>Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)</i>	<i>10 219 695</i>	<i>5 000 000</i>
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	5 718 750	5 531 250
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>15 938 445</i>	<i>10 531 250</i>
Szállítók	11 705 721	238 205
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	10 217 160	16 272 766
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>37 861 326</b>	<b>27 042 221</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>174 870 289</b>	<b>166 876 045</b>
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Részesedések		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Egyéb követelések	825 685	262 797
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>825 685</b>	<b>262 797</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## 10. Pénzügyi instrumentumok értékelése

A pénzügyi eszközök között a Csoportnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Csoport eredménnyel szemben valósan értékel, vagy amortizált bekerülési értéken tart nyilván. Minden pénzügyi instrumentum a kötés napján kerül megjelenítésre. Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedését a Csoport valós értéken értékelte.

A pénzügyi kötelezettségek általában pénz és egyéb pénzügyi eszközök visszafizetésének igényéből erednek. Főként egyéb pénzügyi kötelezettségeket, szállítókat, bankkal és kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettségeket, lízingkötelezettségeket, valamint származékos pénzügyi kötelezettségeket foglalnak magukban.

Minden pénzügyi instrumentumot kezdetben valós értéken kell megjeleníteni a tranzakciós költségekkel módosítva, kivéve a FVTPL kategóriába besorolt eszközöket, ahol a tranzakciós költségeket azonnal az eredmény terhére kell elszámolni.

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni:

### *a. Amortizált bekerülési érték*

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

### *b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

### *c. Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

## **Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra**

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem él a FVOCI opcióval.

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

1. eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötelezettségek
2. amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek

Adósságinstrumentumok esetén bizonyos eszközöket kötelezően FVOCI vagy amortizált bekerülési értéken értékelt osztályba kell sorolni, amennyiben nem a valós érték opció kerül kiválasztásra (amely visszavonhatatlan döntés).

Pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor kell besorolni, amikor a gazdálkodó az instrumentum szerződő felévé válik. Bizonyos feltételek jelenléte esetén utólagosan szükséges lehet az eszközök besorolását megváltoztatni / átsorolni.

Az értékelési csoportba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell rendszerezni a pénzügyi eszközöket:

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash flowk) természetét, illetve
2. a vállalkozás pénzügyi eszközhöz kapcsolódó üzleti modelljét.

Pénzügyi eszközök esetén csak és csakis akkor kell átsorolni FVTPL, FVOCI és amortizált bekerülési értékek között, ha az üzleti modellben bekövetkezett változások ezt indokolják, és a korábbi üzleti modell szerinti értékelésből származó következtetések már nem aktuálisak.

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

Amennyiben egy tőkeinstrumentumba való befektetés nem kereskedelmi céllal kerül a Csoport birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak).

A pénzügyi kötelezettségek esetén két érvényes besorolás létezik: a FVTPL és az amortizált bekerülési érték. A kereskedelmi céllal tartott pénzügyi kötelezettségeket FVTPL értéken kell értékelni (kivéve a saját hitelezési kockázatból származó valós érték változást, amit a tőkében kell elszámolni) és minden egyéb pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken, hacsaknem a valós értékelés opciót alkalmazzák. A Csoport nem él a valós érték opcióval, ugyanakkor amennyiben a tranzakció cash flow fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Csoportnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

## Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

Az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard szerint a társaságoknak a valós értéken történő értékeléseket olyan valósérték-hierarchiának megfelelően kell besorolniuk, amely tükrözi az értékeléseknél felhasznált alapadatokat jelentőségét.

Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok, melyek nem piacon megfigyelhető inputok.
- 3.szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Csoport a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja a cash flow hedge kivételével, ahol 2. szintű értékelést alkalmaz.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra., kivéve a cash flow fedezeti ügyleteket, melyeknek a valós értéke 2. szintű információk alapján került meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

## Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket, mivel nem volt a hitelkockázatban jelentős elmozdulás a felvétele óta.

### Cash flow fedezeti ügyletek

A cash flow fedezeti elszámolás szempontjából a fedezeti ügyletek cash flow fedezeti ügyletnek minősülnek, ha olyan cash flow ingadozásoknak való kitéettséget fedeznek, amelyek vagy egy kimutatott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatos konkrét kockázatnak, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügyletnek tulajdoníthatók.

A fedezeti instrumentumon keletkező nyereség vagy veszteség hatékony részét az egyéb átfogó jövedelmen keresztül a cash flow fedezeti tartalékban jelenítjük meg, míg a nem hatékony részt azonnal az eredménykimutatásban számoljuk el. A cash flow fedezeti tartalékot a fedezeti instrumentumon keletkezett halmozott nyereség vagy veszteség és a fedezett tétel valós értékének halmozott változása közül az alacsonyabb értékkel kell módosítani. A tőkében felhalmozott összeget átsoroljuk az eredménybe átsorolási korrekcióként ugyanabban az időszakban vagy időszakokban, amikor a fedezeti cash flow-k az eredményt befolyásolják, például amikor a fedezett pénzügyi bevételt vagy pénzügyi ráfordítás kerül elszámolásra.

Ha a cash flow fedezeti elszámolást megszüntetésre kerül, a saját tőkén belüli fedezeti tartalékban felhalmozott összeg a felhalmozott fedezeti tartalékban marad, ha a fedezett jövőbeni cash flow-k várhatóan továbbra is bekövetkeznek. Ellenkező esetben az összeget azonnal átsoroljuk a nyereségbe vagy veszteségbe átsorolási korrekcióként. A megszűnés után, amint a fedezett cash flow bekövetkezik, a halmozott fedezeti tartalékban maradó összeget az eredmény átvezetési korrekciójaként számoljuk el.

A fedezeti instrumentum belső értékének változása az egyéb átfogó eredményen keresztül kerül elszámolásra (majd a cash flow fedezeti tartalékban a saját tőkében), és az eredménykimutatásban kerül feloldásra a cash flow fedezeti ügylet élettartama alatt.

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.06.30	2022.12.31
Cash-flow fedezeti tartalék	825 685	262 797

### Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

# Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

## 11. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

### Függő követelések

Függő követelés alatt olyan lehetséges eszközt értünk, amely múltbeli események következménye, de amelynek létezése még bizonytalan, nem a Csoport irányítása alatt álló jövőbeli eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Csoportnak nincsenek olyan függő követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

### Függő kötelezettségek

Ezekre az ügyletekre nem számoltunk el céltartalékot, mert a menedzsment nem tartja valószínűnek, hogy jelentős kifizetésekre kerülne sor ezekkel kapcsolatban, vagy a kötelezettség összege megfelelő megbízhatósággal nem becsülhető. A Csoportnak nincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak kiáramlása valószínű és jelentős lenne.

### Elkötelezettségek

Az elkötelezettségek jellegében és összegében nem történt jelentős változás 2023-ban.

## 12. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

### Takarítás-őrzési szolgáltatás szolgáltató váltása

A takarítás-őrzési tevékenységre pályáztatási folyamatot követően új szerződés került aláírásra a MasterClean Szerződések keretében 2023 július 17.-én, mely 2023 harmadik-negyedik negyedévéétől az éves üzemeltetési költséget több, mint 600 ezer EUR-ral csökkenti.

### Káresemény

2023. július 8-án éjjel kisebb tűz ütött ki a Váci úti Tesco Bevásárlóközpont egyik üzletében. A tűzeset kapcsán a jelenlegi felmérésnek alapján a következő költségek és igények merülnek fel. A fizikai kár körülbelül 50 millió Ft-ra tehető a tűzoltók által felfeszített füstkupolák pótlásából adódóan, ennek nagy részét várhatóan téríti a biztosító. A Kibocsátó becslése szerint, avultság miatt kb. 40 millió Ft-ra tehető a biztosító által megtérítésre kerülő összeg.

Ezen felül a forgalomkiesés, műszaki helyreállítás, takarítás miatt költségigényt jelenthetnek be a bérlők. A tűzesetet okozó bérlő felelősségbiztosítása szolgálhat ezen igények fedezésére, ennek értéke 30 millió Ft/év és 30 millió Ft/kár. A károk teljeskörű felmérése a jelen időközi beszámoló keltének napján még folyamatban van.

Budapest, 2023 szeptember 25.

Bárány Kristóf Péter

Igazgatósági tag

Németh Gábor

Igazgatósági tag