

A JELEN DOKUMENTUM SEM EGÉSZÉBEN, SEM RÉSZBEN, SEM KÖZVETLENÜL SEM KÖZVETETTEN NEM HOZHATÓ NYILVÁNOSSÁGRA, NEM TERJESZTHETŐ ÉS NEM TEHETŐ KÖZZÉ AZ AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOKBAN, AUSZTRÁLIÁBAN, JAPÁNBAN, KANADÁBAN, ÚJ-ZÉLANDON, DÉL-AFRIKÁBAN, HONGKONGBAN, SVÁJCBAN, SZINGAPÚRBAN, DÉL-KOREÁBAN, ILLETVE SEMMILYEN MÁS OLYAN JOGHATÓSÁG TERÜLETÉN, AHOL AZ ILYEN KÖZZÉTÉTEL VAGY NYILVÁNOSSÁGRA HOZATAL JOGSZERÜTLEN LENNE, VAGY ENGEDÉLYEZÉST VAGY A MAGYAR JOG SZERINT ELŐÍRT KÖVETELMÉNYEKEN TÚLMUTATÓ BÁRMELY MÁS ELJÁRÁST TENNE SZÜKSÉGESSÉ.

JELEN KÖZLEMÉNY A 2017/1129/EU RENDELET (PROSPEKTUS RENDELET) ÉRTELMEBEN REKLÁMNAK MINŐSÜL. A JELEN KÖZLEMÉNY NEM MINŐSÜL TÁJÉKOZTATÓNAK, ÉS NEM KÉPEZ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE VAGY JEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ AJÁNLATOT SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN. SEM A JELEN KÖZLEMÉNY, SEM AZ ABBAN FOGLALT INFORMÁCIÓK NEM KÉPEZHETEK SEMMILYEN AJÁNLAT VAGY KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS ALAPJÁT, ÉS AZOKRA SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN NEM LEHET HIVATKOZNI.

SHOPPER PARK⁺

Rendkívüli Közzététel

A **Shopper Park Plus Nyrt.** (a továbbiakban: „**Társaság**”) ezúton bejelenti egy másodlagos nyilvános részvénykibocsátás (angolul *secondary public offering*, „**SPO**” vagy „**Kibocsátás**”) megvalósítására irányuló szándékát, mely Kibocsátásra megközelítőleg 8.000.000 darab új törzsrészvény forgalomba hozatalával megvalósuló alaptőke-emelés keretében kerül sor, várhatóan 2025 utolsó negyedévében, az újonnan kibocsátandó részvények Budapesti Értéktőzsdére („**BÉT**”) történő bevezetése mellett.

A Kibocsátás főbb részletei

Amennyiben a Társaság a Kibocsátás megvalósítása mellett dönt, a meglévő részvényesek jogszabályban biztosított elsőbbségi jegyzési jogát kizárja, és a Kibocsátást magyarországi lakossági és intézményi befektetők számára, valamint az 1933. évi amerikai Értékpapírtörvény (US Securities Act of 1933) Regulation S rendelkezéseinek megfelelően, Amerikai Egyesült Államokon kívüli, meghatározott nemzetközi intézményi befektetők számára hirdeti meg. A Kibocsátás tárgyát képező részvények újonnan kibocsátott törzsrészvények lesznek, amelyek a már kibocsátott és a BÉT-re bevezetett törzsrészvényekkel azonos jogokat biztosítanak (ISIN kód: HU0000192786) (a továbbiakban: „**Új Részvények**”).

Amennyiben a Társaság úgy dönt, hogy végrehajtja az SPO-t, a Kibocsátás várhatóan a következőkből áll majd:

- az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i 2017/1129/EU rendeletének („**Prospektus Rendelet**”) 1. cikk (4) bekezdés db) pontja szerinti, tájékoztató elkészítése és közzététele nélkül megvalósítandó nyilvános ajánlattétel Magyarországon („**Nyilvános Ajánlattétel**”); és
- a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és d) pontja szerinti és az Amerikai Egyesült Államokon kívül, az 1933. évi amerikai Értékpapír Törvény (US Securities Act of 1933) S szabályozás értelmében megvalósítandó nemzetközi ajánlattétel („**Nemzetközi Ajánlattétel**”).

Amennyiben a Társaság elhatározza a Kibocsátást, a Nyilvános Ajánlattétellel kapcsolatban a Társaság közzéteszi a Prospektus Rendelet IX. melléklete, valamint az 1. cikk (4) bekezdés db) és (5) bekezdés ba) pontja szerinti tájékoztató dokumentumot („**Kibocsátási Dokumentum**”), amely tartalmazza a Nyilvános Ajánlattétel részleteit és a Társasággal kapcsolatos kockázati tényezőket. A Kibocsátási Dokumentumot a Kibocsátás elhatározását követően a Társaság közzéteszi a honlapján, és benyújtja a Magyar Nemzeti Bankhoz mint a Magyarországon illetékes hatósághoz. A Nyilvános Ajánlattételben magyar lakossági befektetők vehetnek részt.

A tájékoztató elkészítése és közzététele alól mentesített Nemzetközi Ajánlattételben magyar és bizonyos – az Amerikai Egyesült Államokon és Magyarországon kívüli – intézményi befektetők vehetnek részt, feltéve, hogy a Prospektus Rendelet 2. cikk (e) pontjában meghatározott minősített befektetőnek minősülnek.

A Kibocsátás során fő forgalmazóként Erste Group Bank AG, további forgalmazóként pedig a Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság és a WOOD & Company Financial Services, a.s. jár el (az Erste Group Bank AG, a Concorde és a WOOD & Company együttesen a „**Forgalmazók**”).

A JELEN DOKUMENTUM SEM EGÉSZÉBEN, SEM RÉSZBEN, SEM KÖZVETLENÜL SEM KÖZVETETTEN NEM HOZHATÓ NYILVÁNOSSÁGRA, NEM TERJESZTHETŐ ÉS NEM TEHETŐ KÖZZÉ AZ AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOKBAN, AUSZTRÁLIÁBAN, JAPÁNBAN, KANADÁBAN, ÚJ-ZÉLANDON, DÉL-AFRIKÁBAN, HONGKONGBAN, SVÁJCBAN, SZINGAPÚRBAN, DÉL-KOREÁBAN, ILLETVE SEMMILYEN MÁS OLYAN JOGHATÓSÁG TERÜLETÉN, Ahol az ilyen közzététel vagy nyilvánosságra hozatal jogszerűtlen lenne, vagy engedélyezést vagy a magyar jog szerint előírt követelményeken túlmutató bármely más eljárást tenne szükségessé.

JELEN KÖZLEMÉNY A 2017/1129/EU RENDELET (PROSPEKTUS RENDELET) ÉRTELMEBEN REKLÁMNAK MINŐSÜL. A JELEN KÖZLEMÉNY NEM MINŐSÜL TÁJÉKOZTATÓNAK, ÉS NEM KÉPEZ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE VAGY JEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ AJÁNLATOT SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN. SEM A JELEN KÖZLEMÉNY, SEM AZ ABBAN FOGLALT INFORMÁCIÓK NEM KÉPEZHETIK SEMMILYEN AJÁNLAT VAGY KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS ALAPJÁT, ÉS AZOKRA SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN NEM LEHET HIVATKOZNI.

A Társaság, a Társaság igazgatóságának tagjai, valamint bizonyos részvényesek, köztük a Penta CEE Holding Zrt. és a Portfolion Partner Magántőkealap várhatóan a hasonló tranzakciókban szokásos lock-up kötelezettségvállalásokat tesznek majd a Kibocsátással összefüggésben. A lock-up időszak várhatóan az Új Részvények első kereskedési napjától számított 180 nap lesz.

A Társaság három legnagyobb részvényese közül kettő – a legnagyobb részvényes, az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Penta CEE Holding Zrt. és a harmadik legnagyobb részvényes, a PortfoLion Zrt. által kezelt Portfolion Partner Magántőkealap – előzetesen jelezte a Társaságnak, hogy részt kíván venni a Kibocsátásban.

A Társaság a Kibocsátásból körülbelül 90–110 millió euró bruttó tőkét kíván bevonni. Az Új Részvények értékesítéséből származó nettó bevétel a Társaságot illeti, az Új Részvények értékesítéséből származó bruttó bevételből a Társaság megfizeti a Forgalmazók díjait és az egyéb, tranzakcióval kapcsolatos költségeket. A Társaság által a Kibocsátásból származó nettó bevétel összege a kibocsátott és a befektetők által lejegyzett Új Részvények számától, a végleges kibocsátási ártól, a Forgalmazók díjaitól és a kibocsátással kapcsolatos felmerülő költségektől függ.

A Társaság által végrehajtott sikeres Kibocsátás lehetővé tenné, hogy a Társaság végrehajtsa a már korábban bejelentett akvizíciót, valamint fenntartható növekedést érjen el a célpiacokon, méretgazdaságosságot és diverzifikációs előnyöket biztosítva a kelet-közép-európai régióban belül.

Budapest, 2025. november 5.

Shopper Park Plus Nyrt.

FONTOS INFORMÁCIÓ

A jelen közlemény sem egészben, sem részben nem minősül értékpapír kibocsátására, eladására vagy vásárlására irányuló ajánlattételnek.

Ez a közlemény nem minősül az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017/1129 rendelete (a kapcsolódó végrehajtási és felhatalmazáson alapuló rendeletekkel együttesen: a „**Prospektus Rendelet**”) szerinti tájékoztatónak, és azt semmilyen szabályozó vagy felügyeleti hatóság nem vizsgálta felül és nem hagyta jóvá. Az e dokumentumban szereplő információk nem minősülnek és nem képezik részét semmilyen, a Társaság, a cégcsoport bármely más tagja vagy bármely más jogalany kölcsöneinek vagy értékpapírjainak eladására vagy jegyzésére irányuló ajánlatnak, továbbá nem tekinthetők ilyen ajánlat megtételére, illetve ilyen ajánlatra való felhívásnak vagy ösztönzésnek semmilyen joghatóság területén. A dokumentumban foglaltak semmilyen esetben nem képezhetik semmilyen szerződés vagy kötelezettség alapját, és nem lehet azokra hivatkozni ilyen célból; különösen nem használhatók fel befektetési döntés meghozatalához. Jelen dokumentumra a magyar jog az irányadó, és azt a magyar joggal összhangban kell értelmezni.

Ez a közlemény nem kerül az Egyesült Államokban, Ausztráliában, Japánban, Kanadában, Új-Zélandon, Dél-Afrikában, Hongkongban, Svájcban, Szingapúrban, Dél-Koreában vagy bármely más joghatóságban közzétételre, és nem terjeszthető ott, ahol az ilyen terjesztés jogellenes lenne, vagy engedélyezést, illetve bármely más intézkedést igényelne.

Ez a közlemény és az abban szereplő információk nem terjeszthetők az Egyesült Államokban. Ez a közlemény nem minősül értékpapír-értékesítési ajánlatnak az Egyesült Államokban. Az itt említett értékpapírok nem kerültek és nem kerülnek regisztrálásra az Egyesült Államok Értékpapír Törvénye (U.S. Securities Act) szerint, és nem kínálhatók vagy

A JELEN DOKUMENTUM SEM EGÉSZÉBEN, SEM RÉSZBEN, SEM KÖZVETLENÜL SEM KÖZVETETTEN NEM HOZHATÓ NYILVÁNOSSÁGRA, NEM TERJESZTHETŐ ÉS NEM TEHETŐ KÖZZÉ AZ AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOKBAN, AUSZTRÁLIÁBAN, JAPÁNBAN, KANADÁBAN, ÚJ-ZÉLANDON, DÉL-AFRIKÁBAN, HONGKONGBAN, SVÁJCBAN, SZINGAPÚRBAN, DÉL-KOREÁBAN, ILLETVE SEMMILYEN MÁS OLYAN JOGHATÓSÁG TERÜLETÉN, AHOLO AZ ILYEN KÖZZÉTÉTEL VAGY NYILVÁNOSSÁGRA HOZATAL JOGSZERŰTLEN LENNE, VAGY ENGEDÉLYEZÉST VAGY A MAGYAR JOG SZERINT ELŐÍRT KÖVETELMÉNYEKEN TÚLMUTATÓ BÁRMELY MÁS ELJÁRÁST TENNE SZÜKSÉGESSÉ.

JELEN KÖZLEMÉNY A 2017/1129/EU RENDELET (PROSPEKTUS RENDELET) ÉRTELMEBEN REKLÁMNAK MINŐSÜL. A JELEN KÖZLEMÉNY NEM MINŐSÜL TÁJÉKOZTATÓNAK, ÉS NEM KÉPEZ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE VAGY JEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ AJÁNLATOT SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN. SEM A JELEN KÖZLEMÉNY, SEM AZ ABBAN FOGLALT INFORMÁCIÓK NEM KÉPEZHETIK SEMMILYEN AJÁNLAT VAGY KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS ALAPJÁT, ÉS AZOKRA SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN NEM LEHET HIVATKOZNI.

értékesíthetők az Egyesült Államokban az Egyesült Államok Értékpapír Törvénye szerinti regisztráció vagy regisztráció alóli mentesség nélkül, valamint az Egyesült Államok államaiban alkalmazandó értékpapír törvények szerint. Értékpapírok nyilvános kibocsátására az Egyesült Államokban nem kerül sor.

A Társaság nem szándékozik és nem tervezi az Amerikai Egyesült Államok 1933. évi Értékpapír törvénye (a továbbiakban: „**Értékpapír Törvény**”) szerinti értékpapírok kibocsátását, illetve értékpapírok nyilvános forgalomba hozatalát az Egyesült Államokban. A Társaság értékpapírai nem kerültek és nem kerülnek regisztrálásra az Értékpapír Törvény alapján, és az ilyen értékpapírok nem kínálhatók vagy értékesíthetők az Egyesült Államokban az Értékpapír Törvény alapján történő regisztráció vagy az Értékpapír Törvény alóli mentesség nélkül. Az ilyen értékpapírok nyilvános kibocsátása az Egyesült Államokban megkövetelné a Társaság által készített, a Társaságról és vezetéséről, valamint a Társaság pénzügyi kimutatásairól részletes információkat tartalmazó prospektus közzétételét. Sem a jelen dokumentum, sem annak másolata nem vihető be vagy továbbítható az Egyesült Államokba, Ausztráliába, Kanadába vagy Japánba, illetve az említett joghatóságok területén működő elemzőknek vagy más személyeknek. Ezen korlátozások be nem tartása az Egyesült Államok, Kanada, Ausztrália vagy Japán értékpapír törvényeinek megsértését jelentheti. A jelen dokumentum nem tehető közzé, nem adható ki és nem terjeszthető más olyan joghatóságban, ahol ez az adott joghatóság vonatkozó törvényeinek megsértését jelentené. Azon személyek, akiknek a jelen dokumentum birtokába kerül, kötelesek az ilyen korlátozásokról tájékozódni és azokat betartani.

Magyarországon kívül bármely EGT-tagállamban a jelen közlemény kizárólag a Prospektus Rendelet értelmében vett, az adott tagállam minősített befektetőinek szól. A jelen dokumentumban foglalt információ („**Információ**”) kizárólag az Európai Gazdasági Térség tagállamaiban (egyenként „**Érintett Tagállam**”) élő, a Prospektus Rendelet (2017/1129/EU rendelet) 2. cikke e) pontja értelmében „minősített befektetőknek” minősülő személyeknek szól („**Minősített Befektetők**”). Tekintettel arra, hogy a Prospektus Rendelet az Egyesült Királyság 2018. évi európai uniós kilépési törvénye értelmében az Egyesült Királyság nemzeti jogának részét képezi, az Információ az Egyesült Királyságban is kizárólag azoknak a Prospektus Rendelet szerint minősített befektetőknek szól, akik (i) a 2000. évi pénzügyi szolgáltatásokról és piacokról szóló törvény 2005. évi rendeletének (a „**Rendelet**”) 19. cikk (5) bekezdésének értelmében „befektetési szakembereknek” minősülnek; (ii) a Rendelet 49. cikk (2) bekezdés a)–d) pontja alá tartozó, nagy vagyonnal rendelkező személyek, akiknek az információk egyébként jogszerűen közölhetők, vagy (iii) olyan személyek, akiknek a Társaság vagy a cégcsoport bármely tagjának értékpapírjainak kibocsátásával vagy értékesítésével kapcsolatos befektetési tevékenységre (a 2000. évi pénzügyi szolgáltatásokról és piacokról szóló törvény 21. szakaszának értelmében) való felhívás vagy ösztönzés egyéb módon jogszerűen közölhető vagy elérhetővé tehető (az összes ilyen szervezet és személy együttesen: „**Érintett Személyek**”). Az Információra nem lehet hivatkozni, illetve az alapján nem lehet eljárni (i) az Egyesült Királyságban olyan személyeknek, akik nem minősülnek Érintett Személyeknek, valamint (ii) bármely Érintett Tagállamban olyan személyeknek, akik nem minősülnek Minősített Befektetőnek. Bármely, az Információra vonatkozó befektetés vagy befektetési tevékenység (i) az Egyesült Királyságban kizárólag az Érintett Személyek számára, illetve (ii) bármely Érintett Tagállamban kizárólag a Minősített Befektetők számára érhető el.

A jelen közleményben szereplő információk változhatnak. A Kibocsátás tárgyát képező értékpapírokba történő befektetés előtt a jelen közleményt olvasóknak meg kell győződniük arról, hogy teljes mértékben megértik és elfogadják a Kibocsátási Dokumentumban meghatározott kockázatokat, amennyiben az közzétételre vagy nyilvánosságra hozatalra kerül. A jelen közleményben szereplő információkra, valamint azok pontosságára és teljességére semmilyen körülmények között, semmilyen célból nem lehet hivatkozni, illetve azokra nem lehet alapozni. A jelen közlemény nem képezi részét, és nem minősül semmilyen, értékpapírok eladására vagy kibocsátására irányuló ajánlatnak vagy felhívásnak, illetve értékpapírok megvásárlására irányuló ajánlat megtételére való ösztönzésnek. Továbbá sem a

A JELEN DOKUMENTUM SEM EGÉSZÉBEN, SEM RÉSZBEN, SEM KÖZVETLENÜL SEM KÖZVETETTEN NEM HOZHATÓ NYILVÁNOSSÁGRA, NEM TERJESZTHETŐ ÉS NEM TEHETŐ KÖZZÉ AZ AMERIKAI EGYESÜLT ÁLLAMOKBAN, AUSZTRÁLIÁBAN, JAPÁNBAN, KANADÁBAN, ÚJ-ZÉLANDON, DÉL-AFRIKÁBAN, HONGKONGBAN, SVÁJCBAN, SZINGAPÚRBAN, DÉL-KOREÁBAN, ILLETVE SEMMILYEN MÁS OLYAN JOGHATÓSÁG TERÜLETÉN, Ahol az ilyen közzététel vagy nyilvánosságra hozatal jogszerűtlen lenne, vagy engedélyezést vagy a magyar jog szerint előírt követelményeken túlmutató bármely más eljárást tenne szükségessé.

JELEN KÖZLEMÉNY A 2017/1129/EU RENDELET (PROSPEKTUS RENDELET) ÉRTELMÉBEN REKLÁMNAK MINŐSÜL. A JELEN KÖZLEMÉNY NEM MINŐSÜL TÁJÉKOZTATÓNAK, ÉS NEM KÉPEZ ÉRTÉKPAPÍROK ÉRTÉKESÍTÉSÉRE VAGY JEGYZÉSÉRE IRÁNYULÓ AJÁNLATOT SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN. SEM A JELEN KÖZLEMÉNY, SEM AZ ABBAN FOGLALT INFORMÁCIÓK NEM KÉPEZHETIK SEMMILYEN AJÁNLAT VAGY KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS ALAPJÁT, ÉS AZOKRA SEMMILYEN JOGHATÓSÁGBAN NEM LEHET HIVATKOZNI.

közlemény egésze, sem annak bármely része, sem annak közzététele ténye nem képezheti semmilyen szerződés alapját, és azzal összefüggésben nem lehet arra hivatkozni.

Azoknak, akik befektetést fontolgatnak, ajánlott konzultálniuk egy, az ilyen típusú befektetésekre vonatkozó tanácsadásra engedéllyel rendelkező személlyel. A jelen közlemény nem minősül ajánlásnak, és nem képez alapot semmilyen ajánlat vonatkozásában. Az értékpapírok értéke csökkenhet, illetve emelkedhet is. A lehetséges befektetőknek szakértő tanácsadóval kell konzultálniuk annak megítélése érdekében, hogy az esetleges ajánlat megfelelő-e a saját körülményeikre nézve. Továbbá, a jelen dokumentum nem tekinthető befektetési, jogi, számviteli, szabályozási, adózási vagy egyéb tanácsadásnak, és a címzetteknek önállóan kell értékelniük a Társaságot, valamint a dokumentumban foglalt információk relevanciáját és megfelelőségét.

A Társaság és/vagy a Forgalmazók, valamint a Társaság, illetve a Forgalmazók bármely kapcsolt vállalkozása, továbbá azok bármely igazgatója, vezető tisztségviselője, alkalmazottja, megbízottja, tanácsadója vagy képviselője („**Képviselők**”), illetve bármely más személy semmilyen kifejezett vagy hallgatólagos nyilatkozatot, garanciát vagy kötelezettségvállalást nem tesz. *Svájci személyek vonatkozásában az itt szereplő információk nem minősülnek értékpapírok vásárlására vagy befektetésre irányuló ajánlatnak vagy ajánlattételi felhívásnak. Az információk nem tekinthetők a Svájci Pénzügyi Szolgáltatási Törvény (FinSA) szerinti tájékoztatónak (prospektusnak). Az információk kizárólag a FinSA értelmében vett szakmai ügyfeleknek szólnak, és sem az információ, sem az azzal kapcsolatos egyéb anyag nem tehető közzé vagy nem hozható nyilvánosságra Svájcban.*