

Tartalomjegyzék

Vezetői összefoglaló –Rendkívüli közzététel	2
Befektetés és portfólió áttekintése	3
Ingatlanportfólió leírása	4
Befektetési stratégia	5
Tranzakciós struktúra	6

Vezetői összefoglaló – Rendkívüli közzététel

A Shopper Park Plus Nyrt. ("SPP") ezúton nyilvánosan közzéteszi a Lengyelországban található nyolc kiskereskedelmi park megszerzésére irányuló szándékát, melyek mindegyikében jelen van kulcsbérliként egy elismert, nemzetközi élelmiszer-kiskereskedő. A tranzakció összhangban áll az SPP stratégiájával, amely szerint a társaság a közép- és kelet-európai régió élelmiszer-központú kiskereskedelmi parkjainak vezető tulajdonosává és üzemeltetőjévé kíván válni. Az SPP a tranzakcióra vonatkozóan kizárólagossággal rendelkezik és az átvilágítási (due diligence) folyamat lezárult.

A tranzakció főbb paraméterei a következők:

Vételár: kb. 195 millió EUR

Bérbeadható terület (GLA): kb. 210 000 m²

Várható hozam: kb. 9,1%

A kulcsbérliként fizetett jelenlegi átlagos bérleti díj jelentősen elmarad a piaci szinttől, ami kettős előnyt jelent: egyrészt stabilitást biztosít, másrészt lehetőséget teremt a bérleti díjak piaci szintre emelésére. A projekt jövedelmezőségét tovább növeli a mintegy 18 000 m²-nyi visszaadható (downsize) terület, amelyet a kulcsbérliként vissza kíván adni, és amely a várhatóan magasabb piaci bérleti díjak mellett újra bérbe adható.

A körülbelül 195 millió EUR értékű akvizíció finanszírozása előreláthatólag 55%-os LTV arányú banki hitellel történne, maximum évi 1%-os tőke törlesztéssel és a 3 hónapos Euriborhoz képest legfeljebb 2,2%-os kamatmarzsszal, így a teljes kamatköltség várhatóan jóval 4,5% alatt marad. Számos banki finanszírozási ajánlat érkezett, a finanszírozó konzorcium kiválasztása folyamatban van.

Az üzleti terv részeként az SPP elkötelezett az ingatlanok ESG-profiljának jelentős javítása mellett, különös tekintettel az energiafogyasztás csökkentésére és a zöld tanúsítványok megszerzésére.

A kulcsbérliként továbbra is folytatja majd üzleti tevékenységét a lokációkon, és a tranzakció zárásával kezdődő 15 éves, fix futamidejű bérleti szerződést ír alá (a bérliként további 3×5 éves hosszabbítási opcióval rendelkezik).

Az akvizíció végrehajtásának előfeltételei:

- Az SPP Igazgatóságának jóváhagyása
- Az SPP által elfogadható tartalmú tranzakciós dokumentáció és bérleti szerződés kitárgyalása
- Banki finanszírozás
- Versenyhatósági engedélyezés (merger clearance)

Befektetés és portfólió áttekintése

A portfólió nyolc, élelmiszerközpontú kiskereskedelmi ingatlanból áll, amelyek stratégiai elhelyezkedéssel rendelkeznek Lengyelország különböző részein, összesen kb. 210 000 m² bruttó bérbeadható területtel (GLA). Az ingatlanok közepes mértetű városokban találhatóak, átlagosan körülbelül 174 000 lakossal, ami erős és stabil vonzáskörzetet biztosít. Az élelmiszerközpontú bérelő területe a portfólió GLA-jának kb. 70%-át teszi ki a visszaadható (downsize) területek visszaadása előtt.

A kulcsbérelő bérleti szerződése 15 éves, triple-net típusú, további 3×5 éves hosszabbítási opcióval, amely hosszú távon biztos és stabil cash-flowt garantál. Tekintettel arra, hogy a kulcsbérelő a teljes GLA jelentős részét bérli, az üzemeltetési veszteség (leakage) várhatóan alacsony marad, lehetővé téve a pénzügyi szempontból hatékony operációt, illetve, azt, hogy a bérleti bevételek jelentős részét osztalékokra lehessen fordítani. Továbbá, a kulcsbérelő jelenlegi átlagos bérleti díja jelentősen a piaci szint alatt van, ami egyszerre csökkenti a kockázatot és biztosít növekedési potenciált, ahogy a bérleti díjak fokozatosan közelítenek a piaci értékhez. Az élelmiszerközpontú kulcsbérelő bérleti díjai teljes mértékben inflációhoz kötöttek, akárcsak a többi bérleti szerződés, így a portfólió inflációhoz kötött jövedelemáramot biztosít.

A portfólió várhatóan kb. 11%-os FFO RoE-t generál, és a struktúra lehetővé teszi, hogy a befektetés első napjától kezdve legalább 8%-os befektetett tőkére vetített hozamot tudjon generálni. A 2026-ra várható nettó operatív eredmény (NOI) 17,8 millió EUR, amely a magasabb bérbeadottsággal, a visszaadott (downsize) területek újbóli bérbeadásával és a szerződések indexálásával az inflációt meghaladó mértékben növekedhet.

A kulcsbérelő kb. 18 000 m²-es területet tervez visszaadni (downsize) hipermarketjeiben, ami szignifikáns bevétel növekedési lehetőséget nyújt. Az akvizíció emellett jelentős, fejlesztendő területeket is tartalmaz az ingatlanok közvetlen közelében. A portfólió teljes telekmérete 161 hektár, ami körülbelül megegyezik az SPP meglévő ingatlanportfóliójának területével. Ez jelentős értékteremtési lehetőséget kínál a jövőbeli hasznosítás vagy fejlesztés révén.

A bruttó vételár, 195 millió EUR, 936 EUR/m²-es értékelést jelent, ami jelentősen alacsonyabb a portfólió újrafelértékelési költségénél.

A portfólió adatai:

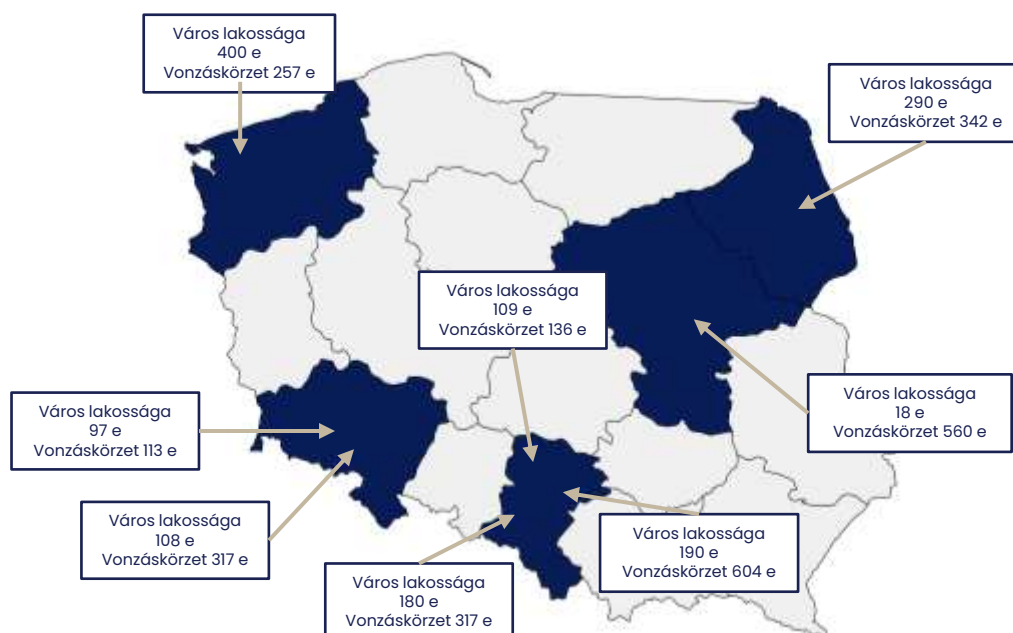
Eszköz	1	2	3	4	5	6	7	8	Portfólió
Telek területe (ha)	36	13	32	8	15	20	27	10	161
GLA (nm)	33 343	23 634	22 009	19 164	35 117	28 890	25 518	20 686	208 361
Hipermarket jelenlegi GLA (nm)	21 561	17 034	16 822	15 346	18 776	21 534	21 167	16 338	148 578
Éves NOI (millió)	€ 2,4	€ 2,2	€ 1,2	€ 1,4	€ 4,1	€ 2,9	€ 2,1	€ 1,4	€ 17,8
Bérbeadottság	96%	98%	93%	97%	94%	96%	98%	97%	96%

Ingatlanportfólió leírása

A portfólió nyolc, Lengyelország-szerte stratégiai jelentőségű helyen fekvő kiskereskedelmi ingatlant foglal magába, melyek a régió jelentős városaiban és gazdaságilag erős városi övezeteiben találhatók. Az ingatlanok előnye a kiemelt útszakaszok mentén való láthatóság, a jól kiépített kereskedelmi központok közvetlen közelsége, valamint a főutak, gyorsforgalmi utak és autópályák biztosította kiváló megközelíthetőség, ami erős vonzáskörzet-lefedettséget garantál.

A helyszínek ötvözik a kiemelkedő közlekedési lehetőségeket – beleértve a tömegközlekedési lehetőségeket és a számos helyszíni parkolót – a sűrűn lakott lakóövezetekben és a virágzó kereskedelmi folyosókon való elhelyezkedéssel.

A kulcsfontosságú lengyel régiók közötti földrajzi diverzifikáció erősíti a bevételi stabilitást és széles, stabil keresleti alap révén biztosítékot nyújt a hitelezők számára.



8

Eszköz



208 ezer nm

Bruttó Bérbeadható Terület (GLA)



17,8 millió €

Nettó Működési Eredmény (NOI)

Boltok száma	269
Bérbeadottság	96%
WAULT (év)	7,3

Befektetési stratégia

A projekt ritka lehetőséget kínál egy jól kiadott (96%-os bérbeadottságú) és magas cash-flowt biztosító, élelmiszer fókuszú kiskereskedelmi park portfólió megszerzésére, amely 8 lengyelországi ingatlanból áll. A kezdeti hozam kb. 9,1%.

A portfólió jelenleg évi kb. 17,8 millió EUR NOI-t termel, stabil cash flowt biztosítva, és jelentős értéknövelési lehetőséget kínál az üres területek kiadása, a működési költségek optimalizálása, az üzemeltetési veszteség csökkentése, az ESG-profil javítása, az átalakítás, valamint a nagy, hasznosítatlan területek bevonása révén.

A műszaki, kereskedelmi, ESG és jogi átvilágítás (due diligence) már megtörtént, a „red flag” jelentés megosztásra került az eladókkal, a végső tranzakciós feltételek azonban az átvilágítás során feltárt körülményekről szóló megállapodásól függnék.

A stratégia fő célkitűzései a következők:

- i) Kb. 8 493 m² (4,1%) bérbeadatlan terület bérbe adása;
- ii) Működési költségek optimalizálása;
- iii) Az eszközök átpozicionálása a bérlői összetétel javításával;
- iv) Az ESG-profil fejlesztése;
- v) A kb. 18 000 m²-es visszaadható (downsize) terület újbóli bérbeadása;
- vi) Az ingatlanokj elenleg kihasználatlan részeinek monetizálása.

A kulcsbérlő kb. 18 000 m²-es területet tervez visszaadni, ami óvatos becslés szerint további kb. 0,6 millió EUR bérleti díj bevételt generálhat. Ez az összeg a jelenleg a kulcsbérlő által az adott területre fizetett bérleti díj feletti nettó többletbevételt jelenti. Ezzel összefüggésben érdemes megjegyezni, hogy az SPP már sikeresen végrehajtott összesen 30 700 m² hasonló downsize projektet a magyarországi portfólión.

Az SPP jelentős tapasztalattal rendelkezik sale and leaseback típusú tranzakciók terén, amit a 2022-ben megszerzett cseh és magyarországi induló portfólió, valamint a 2024-es szlovák portfólió akvizíciója is bizonyít. Az akvizíciók óta a teljes portfólió NOI-ja 28%-kal, míg az értéke 22%-kal emelkedett (az utolsó 12 hónap NOI-ját az első teljes évhez viszonyítva), ami jól tükrözi az SPP erős értékteremtési képességét.

A portfólió részét képezik olyan ingatlanok is, amelyekhez kihasználatlan területek tartoznak, ez pedig jelentős lehetőséget kínál a jövőbeli fejlesztésekre, monetizációra és többlet cash flow termelésére. Az új portfólió összesen mintegy 161 hektárnyi telekterülettel rendelkezik, amelyből a jelenlegi bérbeadható terület (GLA) mindössze kb. 13%-ot fed le. Összehasonlításképp: a korábbi, úgynevezett magportfólió esetében ez az arány körülbelül 25% volt, ami jól mutatja az új portfólióban rejlő kiemelkedő fejlesztési és értéknövelési potenciált.

Tranzakciós struktúra

A portfólió megszerzése asset deal formájában történik, amelyet tervezetten az SPP 100%-os leányvállalatai kötnek majd. Az újonnan létrehozott SPV vagy SPV-k az ingatlanokat tehermentesen birtokolják majd, kivéve a banki finanszírozáshoz kapcsolódó terheket és egyéb engedélyezett terheket (pl. meglévő szolgalmi jogok stb.). Az eladók az ingatlanokra vonatkozó, piaci sztenderdeknek megfelelő szavatosságokat és garanciákat biztosítanak. A hasonló tranzakciókban szokásos módon egyes kockázatokat szükség szerint biztosítás fedez majd.

A bankok által tett indikatív finanszírozási ajánlatok megfelelnek az SPP várakozásainak :

- A kamatmarzs maximum 220 bázispont lesz,
- A vételárhoz viszonyított hitelarány tervezett szintje 55%,
- A törlesztési struktúra várhatóan nulla vagy maximum 1% éves törlesztés.

A tranzakció aláírása és zárása tervezetten 2025 decemberére, vagy a következő év elejére esik majd, biztosítva az ügylet gyors végrehajtását.