

GROUP P&L IFRS
[EUR m]

	2022				2023				2024				2025		
	Q1	Q2*	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Gross Rental income	0,9	4,7	5,4	5,4	5,4	5,6	5,9	6,0	5,9	5,9	6,4	7,0	8,0	8,8	
Net service income	(0,6)	(0,7)	(0,7)	(1,2)	(0,5)	(0,2)	(1,0)	(0,9)	(0,6)	(0,3)	(0,4)	(1,0)	(1,1)	(0,7)	
NOI [Net Operating Income]	0,3	4,0	4,7	4,2	4,8	5,4	4,8	5,1	5,3	5,6	6,0	6,0	7,0	8,2	
Administrative expenses	(2,2)	(0,6)	(0,8)	(0,9)	(0,6)	(0,5)	(1,0)	(0,7)	(0,7)	(0,9)	(1,1)	(1,3)	(1,0)	(1,0)	
Fair valuation gains on investment properties	19,9	(0,1)	2,1	0,9	2,8	0,3	1,9	2,8	6,1	0,0	5,5	10,0	1,5	13,2	
Depreciation and amortization	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(0,5)	0,2	0,0	(0,0)	
Other income	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,4	
EBIT	18,0	3,2	6,1	4,2	7,1	5,2	5,7	7,1	10,7	4,7	10,5	15,0	7,5	20,8	
Financial income	0,0	1,4	1,5	0,5	0,6	0,5	0,7	0,3	0,3	0,0	0,4	0,3	0,4	(0,1)	
Financial expenses	(0,4)	(1,0)	(2,0)	(2,9)	(3,6)	(2,9)	(2,4)	(2,7)	(2,0)	(2,1)	(2,5)	(2,7)	(3,1)	(3,0)	
Profit before tax	17,6	3,8	5,6	1,8	4,1	2,8	4,1	4,7	9,0	2,7	8,4	12,6	4,8	17,6	
Income tax	(1,6)	0,1	(2,3)	(0,1)	(0,0)	(0,3)	(0,9)	(0,3)	(0,2)	0,2	0,4	(2,2)	(0,2)	(1,4)	
Result of the current period	16,0	3,9	3,2	1,7	4,1	2,5	3,2	4,4	8,8	2,9	8,8	10,5	4,7	16,2	
non-controlling interest	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(2,9)	(0,0)	1,3	
Profit to parent	16,0	3,9	3,2	1,7	4,1	2,5	3,2	4,4	8,8	2,9	8,8	7,5	4,7	14,9	

VALUATION

GAV	EUR m	279	280	281	284	285	289	292	299	302	310	406	411	425	
Hungary	EUR m				215	216	218	221	227	230	236	238	243	251	
Czech Republic	EUR m				69	70	70	72	72	72	74	75	75	78	
Slovakia	EUR m											93	93	96	
GAV / GLA	EUR/sqm	854	856	863	876	880	890	900	920	929	953	1 024	1 036	1 068	
NAV	EUR m	113	119	121	122	124	161	166	165	167	197	203	196	211	

Country Breakdown

Rental income	EUR m	0,9	4,7	5,4	5,4	5,4	5,6	5,9	6,0	5,9	5,9	6,4	7,0	8,0	8,8
HU	EUR m	0,7	3,6	4,0	4,1	4,3	4,2	4,3	4,3	4,5	4,5	5,0	4,6	4,6	5,2
CZ	EUR m	0,2	1,1	1,4	1,3	1,1	1,4	1,5	1,6	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,5
SK	EUR m											1,0	2,0	2,1	

OPERATIVE KPI's

GLA [Gross Lettable Area]	000 sqm	325	325	325	325	325	325	325	325	325	325	396	396	398	
HU	000 sqm	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	261	262	
CZ	000 sqm	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	64	
SK	000 sqm											72	72	72	

Occupancy

Total	(%)			97,0%	97,6%	95,4%	96,1%	94,9%	92,7%	93,4%	94,0%	94,1%	94,0%	94,7%	
HU	(%)			97,6%	97,8%	94,9%	95,8%	94,1%	92,0%	92,9%	93,4%	93,7%	93,3%	93,9%	
CZ	(%)			94,9%	96,8%	97,2%	97,6%	98,1%	95,6%	95,6%	96,3%	96,5%	95,8%	97,3%	
SK	(%)											93,9%	94,7%	95,2%	
adj. occupancy														95,73%	

WAULT

Total	years			5,5	5,6	5,5	5,3	5,6	5,8	5,7	5,5	5,6	5,5	5,8	
HU	years			6,0	6,2	6,1	6,0	6,3	6,4	6,3	6,2	6,0	5,8	5,9	
CZ	years			3,5	3,6	3,5	3,3	3,6	3,7	3,5	3,5	3,5	3,3	3,7	
SK	years											7,2	6,9	6,9	

Average effective rent**

Total	EUR/sqm	4,9	5,6	5,5	5,5	5,8	6,0	6,1	6,1	6,0	6,5	5,9	6,8	7,4	
HU	EUR/sqm	4,6	5,1	5,2	5,4	5,4	5,5	5,5	5,7	5,8	6,3	5,9	5,9	6,6	
CZ	EUR/sqm	5,9	7,4	6,7	5,9	7,3	8,1	8,6	7,6	7,3	7,5	7,5	7,5	7,8	
SK	EUR/sqm											4,4	9,4	9,8	

*financial performance from 2022.06.15

**Gross Rental Income / GLA

Valuation, WAULT, EPRA net initial yield and EPRA vacancy rate data are provided by CBRE

EPRA measures

		2022				2023				2024				2025		
		Q1	Q2*	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
EPRA Earnings ¹	EUR million					1,3	2,5	2,1	1,8	2,7	2,9	2,5	2,6	3,3	4,1	
EPRA Earnings per share	EUR					0,13	0,26	0,16	0,14	0,21	0,22	0,17	0,18	0,22	0,27	
EPRA net initial yield ²	%					6,4%	6,9%	7,1%	6,9%	6,9%	7,0%	7,2%	7,2%	7,4%	7,0%	
EPRA NAVs																
EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	EUR million					132	135	175	179,4	178	181	213	224	217	233	
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR per share					13,7	14,0	13,4	13,7	13,6	13,9	14,2	15,0	14,4	15,6	
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	EUR million					132	135	175	179	178	181	213	224	217	233	
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR per share					13,7	14,0	13,4	13,7	13,6	13,9	14,2	15,0	14,4	15,6	
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	EUR million					115	118	161	159	155	156	186	192	184	190	
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR per share					11,9	12,2	12,3	12,2	11,8	11,9	12,4	12,8	12,2	12,7	
EPRA vacancy rate ⁶	%					6,9%	11,2%	10,0%	11,6%	11,0%	11,0%	9,7%	9,1%	9,4%	8,7%	
EPRA loan-to-value ⁷	%					52%	51%	39%	38%	40%	40%	30%	43%	45%	43%	

Additional KPI's

Like - for - like rental growth	(%)					n.a	18,5%	8,0%	11,6%	10,2%	5,1%	8,9%	1,6%	1,3%	14%	
Investment properties	EUR m					284	285	289	292	299	302	310	406	411	425	
Development assets	EUR m					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Capital expenditure	EUR m					0,2	1,0	1,3	0,5	1,0	2,6	2,3	2,6	3,3	1,9	

¹ Profit from operations, excluding changes in fair value of investment properties and financial assets.

² The ratio of the annual sales revenue reduced with real estate operating costs, and the real estate fair value increased with the estimated purchasers' costs.

³ Calculated with gross asset values, the assumed transaction costs are added to IFRS valuation figures.

⁴ Shopper Park Plus does not intend to sell properties, so deferred tax liabilities and transaction costs are not deducted.

⁵ Scenario if company assets are sold and liabilities are not held to maturity: deferred taxes, financial instruments and success fee are calculated as to the full extent of their liability.

⁶ The estimated rental value of vacant areas compared to the value of the entire portfolio.

⁷ The ratio of total liabilities (not covered by available free cash) compared the fair value of properties and other assets.

	Year opened/ acquired	Ownership	GLA (m2)	Plot size	Valuation to date (€m)	Q3 Contracted rent (€m)	Average rental €/ m2/ month	Occupancy (%)	Agreed terms, contract signing in progress (%)	Adjusted Occupancy
Hungary										
Budaors	2000	100%	35 394	135 306	45,0	3 221 943	7,6	99,0%		99,0%
Budapest	2003	100%	20 491	87 320	22,4	1 693 552	6,9	92,2%		92,2%
Debrecen - Kishegyesi	1999	100%	27 214	102 385	31,1	2 631 441	8,1	100,0%		100,0%
Debrecen - Airport	2012	100%	10 301	65 461	4,5	386 736	3,1	82,9%		82,9%
Eger	2000	100%	15 801	57 140	16,6	1 367 673	7,2	98,2%		98,2%
Erd	2006	100%	16 324	99 347	16,5	1 351 729	6,9	92,4%		92,4%
Kecskemet	2000	100%	17 545	118 887	12,4	1 095 026	5,2	98,6%		98,6%
Miskolc - Szentpeteri	1999	100%	18 009	76 904	15,1	1 290 258	6,0	96,3%		96,3%
Miskolc - Avas	2008	100%	9 586	36 099	6,5	664 069	5,8	98,8%		98,8%
Nyiregyhaza	1999	100%	17 997	81 157	15,5	1 503 780	7,0	97,9%		97,9%
Pecs	1999	100%	24 007	28 602	14,9	836 907	2,9	81,4%	4,8%	86,2%
Sopron	2000	100%	16 340	118 089	15,9	1 157 535	5,9	88,9%	5,8%	94,7%
Szeged	2000	100%	17 798	63 911	19,4	1 350 430	6,3	85,1%	10,9%	96,0%
Szekesfehervar	1998	100%	14 997	59 547	15,1	1 445 233	8,0	98,0%		98,0%
Sub total		100%	261 805	1 130 155	251,0	19 996 312	6,7	93,9%		95,5%
Czech Republic										
OC Galerie - Ostrava	2005	100%	23 000	36 315	27,2	1 848 615	6,7	99,3%		99,3%
RP Chrudim	2020	100%	5 582	36 315	8,6	538 211	8,0	93,8%		93,8%
OC Silesia - Opava	2004	100%	15 638	52 326	13,5	804 733	4,3	95,9%		95,9%
OC Fontána _Karlovy Vary	2008	100%	19 874	62 574	29,0	2 201 202	9,2	97,0%		97,0%
Sub total		100%	64 093	187 530	78,4	5 392 761	7,5	97,3%		97,3%
Slovakia										
Dunajská Streda	2008	60%	10 506	28 903	14,0	1 115 652	8,8	95,4%		95,4%
Nitra	1999	60%	25 794	75 537	32,7	2 880 860	9,3	90,4%		90,4%
Trnava	2000	60%	18 660	78 204	28,0	2 431 143	10,9	97,4%		97,4%
Žilina	2001	60%	17 441	78 204	21,3	1 860 457	8,9	100,0%		100,0%
Sub total		60%	72 401	260 848	96,0	8 288 112	9,6	95,2%		95,2%
Total			398 299	1 578 533	425,3	33 677 185	7,0	94,7%		95,7%

Source: CBRE