

*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.*

**SHOPPER PARK PLUS NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**  
**A 2017/1129 (EU) RENDELET (PROSPEKTUS RENDELET) IX. MELLÉKLETE, VALAMINT AZ 1. CIKK (4)**  
**BEKEZDÉS DB) ÉS (5) BEKEZDÉS BA) PONTJA SZERINTI,**  
**2025. NOVEMBER 14. NAPJÁN KÉSZÜLT KIBOCSÁTÁSI DOKUMENTUM**

*A JELEN DOKUMENTUM NEM MINŐSÜL TÁJÉKOZTATÓNAK, ÉS NEM TARTALMAZ ÁTFOGÓ ISMERTETÉST A KIBOCSÁTÓRA VAGY A RÉSZVÉNYEKRE VONATKOZÓAN. BÁRMELY BEFEKTETÉSI DÖNTÉSNEK A KIBOCSÁTÓ ÁLTAL IDŐSZAKOSAN VAGY FOLYAMATOSAN KÖZZÉTETT, VAGY AZ ALKALMAZANDÓ JOGSZABÁLYOK ÉS SZABÁLYOZÁSOK SZERINT NYILVÁNOSSÁGRA HOZOTT INFORMÁCIÓK ÖSSZESÉGÉN KELL ALAPULNIA.*

*A JELEN DOKUMENTUM ANGOL ÉS MAGYAR NYELVEN KÉSZÜLT. AZ ANGOL VÁLTOZAT A HIVATALOS VÁLTOZAT. AZ ANGOL ÉS A MAGYAR VÁLTOZAT KÖZÖTT ELTÉRÉS ESETÉN AZ ANGOL SZÖVEG AZ IRÁNYADÓ.*

Az (az alábbiakban meghatározott) Új Részvényekbe történő befektetés magas kockázattal jár. Az Új Részvényekbe történő befektetéssel összefüggésben mérlegelendő kockázati tényezőket a jelen dokumentum (a „Dokumentum”) *VIII. „Kockázati tényezők”* című fejezete tartalmazza. Bármely befektetés a befektetett tőke teljes elvesztésével járhat. Az Új Részvények megvásárlása és az azokkal való kereskedés kizárólag olyan személyek számára ajánlott, akik megfelelő ismeretekkel és tapasztalattal rendelkeznek a befektetések területén.

Az Új Részvények nem kerültek és nem kerülnek regisztrálásra az Amerikai Egyesült Államok Értékpapírtörvénye vagy bármely amerikai szövetségi állam értékpapírtörvénye szerint. Az Új Részvények kizárólag az Amerikai Egyesült Államokon kívül kínálhatók fel értékesítésre vagy értékesíthetők az Értékpapírtörvény szerint az S Rendelet („Regulation S”) alapján, és nem kínálhatók fel értékesítésre, értékesíthetők vagy írhatók jóvá az Amerikai Egyesült Államokon belül, illetve az Amerikai Egyesült Államokban illetőséggel rendelkező személyek részére, javára vagy számlájára kivéve, ha erre az Értékpapírtörvény szerinti engedélyezési kötelezettség alóli mentesség vagy az annak hatálya alá nem tartozó ügylet alapján kerül sor.

## **I. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**

Az Új Részvények kibocsátója a **Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság** (a „Kibocsátó”), amely egy Magyarországon bejegyzett és alapított nyilvánosan működő részvénytársaság. A Kibocsátó LEI-kódja **529900WMJW5U55FMKN19**. A weboldalának címe a következő: <https://shopperparkplus.hu/>.

A jelen Dokumentumban a „Csoport” alatt a Kibocsátót és annak leányvállalatait kell érteni, amelyek a Dokumentum keltezésének napján az alábbi gazdasági társaságok: (i) Shopper Retail Park Korlátolt Felelősségű Társaság, (ii) SKRADEVEL Korlátolt Felelősségű Társaság, (iii) GRADEVEL Korlátolt Felelősségű Társaság, (iv) Shopping Malls SVK s.r.o., (v) Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o. (vi) Shopping Mall Ostrava s.r.o., (vii) Shopping Mall Opava s.r.o., (viii) Shopping Mall Chrudim s.r.o. and (ix) Retail Parks Poland sp. z.o.o..

## **II. FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT**

Mi, Bárány Kristóf Péter, Marton András és Németh Gábor, az Igazgatóság tagjai, mint a Kibocsátó képviselői, felelősséget vállalunk a jelen Dokumentumért és az abban foglalt információkért, és ezúton kijelentjük, hogy legjobb tudomásunk szerint a Dokumentumban szereplő információk megfelelnek a valóságnak, valamint, hogy a Dokumentum nem hiányos oly módon, hogy az a tartalmának megítélését befolyásolhatná.

## **III. ILLETÉKES HATÓSÁG**

A mindenkor hatályos Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendeletének (a „**Prospektus Rendelet**”) 20. cikke alapján Magyarországon az illetékes hatóságnak a Magyar Nemzeti Bank, [www.mnb.hu](http://www.mnb.hu) (az “**MNB**”) minősül.

A Kibocsátó ezúton kijelenti, hogy a Prospektus Rendelet értelmében a jelen Dokumentum nem minősül tájékoztatónak, továbbá, hogy a jelen Dokumentum felülvizsgálatára és jóváhagyására a Magyar Nemzeti Bank által, mint Magyarországon – a kibocsátás tagállamában – illetékes hatóság által nem került sor. A jelen Dokumentum a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdésének db) pontja és 1. cikk (5) bekezdésének ba) pontja alapján készült, valamint a Prospektus Rendelet IX. mellékletében meghatározott követelményeknek megfelelően került megszövegezésre. Az MNB, mint nemzeti illetékes hatóság, nem hagyta jóvá és nem vizsgálta meg a jelen Dokumentumot. Minden egyes befektetőnek önállóan kell megítélnie, hogy az Új Részvényekbe történő

befektetés számára megfelelő-e. A jelen Dokumentumra és minden kapcsolódó jogi kérdésre a Magyarországon illetékes bíróságok kizárólagos joghatósággal rendelkeznek.

#### IV. JELENTÉS- ÉS KÖZZÉTÉTELI KÖTELEZETTSÉGEKNEK VALÓ MEGFELELÉS

A Kibocsátó ezúton kijelenti, hogy a szabályozott piaci bevezetés teljes időtartama alatt folyamatosan eleget tett a jelentés- és közzétételi kötelezettségeknek, ideértve a 2004/109/EK irányelvben, az 596/2014/EU rendeletben, valamint – amennyiben alkalmazandó – az (EU) 2017/565 felhatalmazáson alapuló rendeletben foglalt előírásokat.

#### V. SZABÁLYOZOTT INFORMÁCIÓKRA VONATKOZÓ KÖZLEMÉNY

**A folyamatos közzétételi kötelezettségek alapján a Kibocsátó által közzétett szabályozott információk az alábbi weboldalakon érhetők el:**

A Kibocsátó weboldala: <https://shopperparkplus.hu/kozlemenyek/>

A Budapesti Értéktőzsde weboldala: [https://www.bet.hu/kereso?category=NEWS\\_NOT\\_BET](https://www.bet.hu/kereso?category=NEWS_NOT_BET)

Az MNB weboldala: [https://kozzetetelek.mnb.hu/nyilvanos\\_ertekpapier\\_kibocsato](https://kozzetetelek.mnb.hu/nyilvanos_ertekpapier_kibocsato)

**A korábban közzétett tájékoztató (amelyet az illetékes hatóság 2023. szeptember 28-án kizárólag magyar nyelven hagyott jóvá és az nem került kiegészítésre, valamint már nem érvényes) az alábbi weboldalakon érhető el:**

A Kibocsátó weboldala: [https://shopperparkplus.hu/wp-content/uploads/2023/09/Project-Easymall\\_Tajekoztato\\_230928\\_final\\_signed.pdf](https://shopperparkplus.hu/wp-content/uploads/2023/09/Project-Easymall_Tajekoztato_230928_final_signed.pdf)

A Budapesti Értéktőzsde weboldala:  
[https://bet.hu/newkibdata/128968171/Project%20Easymall\\_T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3\\_230928\\_final\\_signed.pdf](https://bet.hu/newkibdata/128968171/Project%20Easymall_T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3_230928_final_signed.pdf)

Az MNB weboldala: <https://kozzetetelek.mnb.hu/kozzetetelek?viewid=K423507/2023>

#### VI. BENNFENTES INFORMÁCIÓKRA VONATKOZÓ NYILATKOZAT

A Kibocsátó ezúton kijelenti, hogy (az alábbiakban meghatározott) Kibocsátás időpontjában nem késlelteti bennfentes információ közzétételét az 596/2014/EU rendelet rendelkezései alapján.

#### VII. A KIBOCSÁTÁS OKA ÉS A BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA

Az Új Részvények értékesítéséből származó nettó bevétel a Kibocsátót illeti meg. Az Új Részvények értékesítéséből származó bruttó bevételből a Kibocsátó megfizeti az Erste Group Bank AG-nak, mint a Kibocsátás fő forgalmazójának („**Erste Group**” vagy „**Fő Forgalmazó**”), valamint a Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak („**Concorde**”) és a WOOD & Company Financial Services, a.s.-nek („**WOOD & Company**”), mint együttes forgalmazóknak (az Erste Group, a Concorde és a WOOD & Company együtt a továbbiakban: „**Forgalmazók**”) járó díjakat, továbbá a Kibocsátással összefüggő egyéb költségeket (beleértve többek között a Kibocsátó és a Forgalmazók jogi tanácsadóinak díjait, a bevezetési költségeket stb.). Az a nettó bevétel, amelyet a Kibocsátó a Kibocsátásból ténylegesen megkap, a lejegyzett Új Részvények tényleges darabszámától, a végleges Ajánlati Ártól, a Forgalmazók díjaitól, valamint a Kibocsátással kapcsolatosan felmerülő egyéb tényleges költségek összegétől függ. Feltételezve, hogy a Kibocsátás keretében 9.300.000 darab Új Részvény kerül kibocsátásra, részvényenként legfeljebb 11,90 euró Maximum Ajánlati Áron, a Kibocsátásból származó nettó bevétel megközelítőleg 108.444.600 euró lenne.

A közzétett stratégiájával összhangban a Kibocsátó és a Csoport elsődleges célja, hogy a kelet-közép-európai (CEE) régióban, elsősorban Lengyelországban és Romániában élelmiszerközpontú kiskereskedelmi parkok portfóliójának vagy önálló eszközöknek az akvizíciója révén terjeszkedjen. A Kibocsátás (alább definiált) sikeres megvalósítása lehetővé tenné a Kibocsátó számára, hogy megvalósítsa a tervezett befektetéseket (akvizíciókat), és biztosítsa a fenntartható növekedést a célpiacokon, miközben méretgazdaságossági és diverzifikációs előnyöket ér el a kelet-közép-európai régióban. Mivel a Kibocsátó stratégiája szerint ezekre az akvizíciókra átlagosan 50-55%-os tőkeáttételt alkalmaz, a terjeszkedést tovább támogatja a banki finanszírozás alacsonyabb kamatlába, amely az Európai Központi Bank (ECB) által a jelen Dokumentum kibocsátását megelőző 18 hónapban végrehajtott jelentős kamatcsökkentéseknek köszönhető. A Kibocsátó és Csoport emellett kizárólag ún. interest-only vagy hasonló, alacsony amortizációjú hitelkonstrukciókat alkalmaz, amelyeket az alacsony LTV (hitelfedezeti érték) tesz lehetővé, és amelyek támogatják az osztalékfizetést.

A Kibocsátó jelenleg tervezett akvizíciói között 18 ingatlan található, amelyek összértéke körülbelül 424 millió euró, átlagos hozamuk pedig körülbelül 9,0%. Az akvizíciók közül a legfontosabb egy 8 lengyelországi kiskereskedelmi ingatlanból álló portfólió, amelynek bruttó bérbeadható területe (GLA) körülbelül 210.000 négyzetméter. A portfólió fő bérlője egy vezető élelmiszer-kiskereskedő lánc, 15 évre megkötött bérleti szerződéssel és a bérlő számára biztosított háromszor 5 éves hosszabbítási opcióval, ami 96%-os bérbeadottsági ráta mellett biztosítja a stabil cash flow-t az első naptól kezdve. A projekt magában foglalja az élelmiszer-kiskereskedő lánc területének akár 18.000 négyzetméterrel történő csökkentésének lehetőségét, ami más bérlőknek történő újrabérbeadással várhatóan növeli a bérleti díjbevételt és csökkenti a működési veszteségeket. A várható kezdeti hozam körülbelül

9,1%, a becsült vételár 195 millió euró. Tekintettel a 9,1%-os kezdeti hozamra – amely körülbelül 150 bázisponttal magasabb a portfólió jelenlegi átlagánál – a felvásárlás várhatóan jelentős nettó ingatlanérték-növekedést eredményez, mivel a Kibocsátó az ingatlanokat a piaci érték alatt szerzi meg, ugyanakkor javítja a meglévő és új befektetők egy részvényre eső cash flow-ját is. A tranzakció úgy került kialakításra, hogy már az első évtől kezdve legalább 8,0%-os befektetett tőkére vetített (tőkearányos) hozamot biztosítson, amelyet hozzávetőleg 55%-os LTV és kizárólag ún. interest-only vagy hasonló alacsony amortizációjú hitelkonstrukció támogat. A tranzakció várhatóan legalább 11%-os saját tőkearányos megtérülést (Return on Equity, RoE) eredményez FFO (Funds From Operations) alapon, a tervezett területcsökkentések (downsizing) előtti állapot szerint. A tranzakció aláírására és zárására várhatóan közvetlenül a Kibocsátást követően, 2025 decemberében vagy 2026 első negyedévében kerül sor. A tranzakció végleges finanszírozási struktúrájától függően, ha a Kibocsátás eredményeként befolyó nettó bevétel meghaladja a finanszírozásban előirányzott önerő mértékét, a többletforrás felhasználható a Kibocsátó akvizíciós terveinek megvalósítására, elsősorban Lengyelországban, illetve adott esetben Romániában.

A tervezett akvizíciók sikerétől, valamint a Kibocsátó és a Csoport teljesítményétől függően a Kibocsátó célja, hogy évről évre magasabb egy részvényre jutó osztalékot fizessen befektetőinek. A jelentős FFO-termelő (működési cashflow) képesség, valamint a megközelítőleg 100%-os célzott osztalékfizetési ráta a szabad cash-flow tekintetében, továbbá a csökkenő ingatlanportfólió-hozamok és kamatlábak együtt jelentős potenciált teremtenek az osztalékfizetések növelésére, azonban a fenti kijelentés nem tekinthető a Kibocsátó részéről semmilyen garanciának vagy előjelzésnek.

Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt Adventum Penta Co-Investment SCSp – amely az Európai Újjáépítési és Fejlesztési Bank (EBRD) befektetési alapja és a Kibocsátó második legnagyobb részvényese – előzetesen arról tájékoztatta a Társaságot, hogy az EBRD, miután elérte tranzíciós célkitűzéseit a projektben, a Kibocsátóban fennálló érdekeltségének megszüntetését tervezi, tekintettel arra, hogy a Kibocsátó további terjeszkedésbe kezd a kelet-közép-európai régióban. Kibocsátásból származó bevételt, amely az Új Részvények értékesítéséből folyik be, a Kibocsátó a jelen Dokumentumban részletesen ismertetett terjeszkedés megvalósítására kívánja felhasználni, és az nem használható fel az Adventum Penta Co-Investment SCSp Kibocsátóban fennálló részesedésének értékesítésének elősegítésére.

A Penta CEE Holding Zrt. („**Penta CEE Holding**”), a Kibocsátó legnagyobb részvényese - amelynek egyedüli tulajdonosa az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt alap – tájékoztatta a Társaságot, hogy részt kíván venni a Kibocsátásban, körülbelül 20 millió EUR összeggel. A PortfoLion Zrt. által kezelt Portfolion Partner Magántőkealap („**Portfolion**”), amely a Kibocsátó harmadik legnagyobb részvényese, jelezte, hogy fontolóra veszi a Kibocsátásban való részvételt legfeljebb 10 millió EUR összegig.

## VIII. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

*A Kibocsátó részvényeibe történő befektetés számos kockázattal jár, amelyeket minden befektetőnek vagy potenciális befektetőnek körültekintően mérlegelnie kell. Az alábbi kockázati tényezők bármelyikének bekövetkezése lényegesen hátrányos hatást gyakorolhat a Kibocsátóra, annak üzleti tevékenységére és kilátásaira. E kockázatok bármelyikének megvalósulása a Kibocsátó részvényeinek értékcsökkenését eredményezheti, és a befektetők részben vagy teljes mértékben elveszíthetik a befektetett összeget. A Prospektus Rendelet IX. mellékletének megfelelően az alábbi kockázati tényezők kizárólag azokat a kockázatokat tartalmazzák, amelyeket a Kibocsátó lényegesnek és a Kibocsátóra nézve konkrétan ítél meg. A befektetési döntéseket nem ajánlott kizárólag az alább ismertetett kockázati tényezők alapján meghozni, mivel az Új Részvényekbe történő befektetéssel kapcsolatban további kockázatok is felmerülhetnek, amelyekről a Kibocsátó jelenleg nem rendelkezik tudomással, vagy amelyek még nem következtek be. A Kibocsátót folyamatosan befolyásolhatják széles körű belső és külső tényezők, események vagy fejlemények, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó pénzügyi és nem pénzügyi céljainak elérésére. Az alábbi kockázati tényezők a jelen Dokumentum kibocsátásának időpontjában rendelkezésre álló információkon és becsléseken alapulnak.*

### **A szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra (SZIT) vonatkozó feltételek megsértéséből eredő adózási és finanszírozási kockázat**

A Kibocsátó jelenleg a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény („**SZIT törvény**”) alapján szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. Amennyiben a Kibocsátó nem felel meg a SZIT-státusz fenntartásához szükséges feltételeknek, és ezt a jogszabályban előírt határidőn belül nem orvosolja, vagy tevékenysége során súlyosan megsérti az alkalmazandó jogszabályi rendelkezéseket, a magyar adóhatóság törölheti a Kibocsátót a SZIT-nyilvántartásból. Ennek következtében a Kibocsátó elveszítheti a SZIT-státuszhoz kapcsolódó adókedvezményeket, ami negatív hatást gyakorolna pénzügyi helyzetére. Ezen felül a SZIT-státusz elvesztése a Kibocsátó üzleti tevékenységére és működésére is lényegesen hátrányos hatást gyakorolna, tekintettel arra, hogy a Kibocsátó fő tevékenysége az ingatlanbefektetés és az ingatlanportfóliójának működtetése (ami akár a Kibocsátó finanszírozási megállapodásaiban meghatározott szerződésszegési esemény bekövetkezéséhez is vezethet).

### **Finanszírozási kockázatok**

A Kibocsátó és a Csoportja ingatlanvásárlásait döntően banki hitelekkel finanszírozta. A hitelmegállapodások biztosítékeként a hitelezők javára teljes körű biztosítéki csomag került létrehozásra. A banki kamatlábak emelkedése esetén a Kibocsátó Csoportjának finanszírozási költségei is növekedhetnek.

A referencia kamatláb növekedése a Kibocsátó finanszírozási költségeit emeli, amely likviditási problémákhoz vezethet, és egy potenciálisan tökéltett növelő refinanszírozást tehet szükségessé. Ezen felül a kamatlábak emelkedése – annak mértékétől és ütemétől függően – a gazdasági aktivitás általános lassulásához, szélsőséges esetben pedig recesszióhoz vezethet, ami a kiskereskedelmi költségek visszaesését okozhatja, ezáltal kedvezőtlenül befolyásolhatja a Kibocsátó bevételeit. A Kibocsátó Csoportja által megkötött hitelszerződések – a piaci gyakorlatnak megfelelően – a Kibocsátó és leányvállalatai üzleti tevékenységével kapcsolatos kötelezettségvállalásokat tartalmaznak, amelyek értelmében egyes lépések a hitelezők előzetes hozzájárulásával tehetőek meg. A Kibocsátó és Csoportja meglévő és jövőbeli kötelezettségeinek megújítása/refinanszírozása alapvető feltétele a hosszú távú működésnek és stratégiának, és annak megghiúsulása vagy elmaradása a Kibocsátó likviditására és stratégiai céljainak megvalósítására kedvezőtlen hatást gyakorolhat.

### **Geopolitikai és makrogazdasági kockázatok**

A Kibocsátó Csoportja tulajdonában lévő és általa kezelt ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással van az elhelyezkedésük szerinti ország gazdasági és geopolitikai 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, gazdasági bizonytalanság, ideértve a geopolitikai konfliktusokból eredő kockázatokat és bizonytalanságokat is, valamint a hitelminősítő intézetek besorolási szintjeinek a Kibocsátó szempontjából legjelentősebb országokra (jelenleg Magyarország, Csehország és Szlovákia) vonatkozó kedvezőtlen alakulása negatív hatást gyakorolhat a Kibocsátó jövedelmezőségére, valamint az ingatlanok értékére. A geopolitikai és egyéb makrogazdasági tényezők Kibocsátóra gyakorolt hatásának mértéke bizonytalan, és jelentős kockázatot hordoz a Kibocsátó jelenlegi és jövőbeli üzleti tevékenységére, pénzügyi helyzetére és működési eredményeire nézve.

A háztartások rendelkezésre álló jövedelmének a költségnövekedés, a magas infláció, valamint egyéb makrogazdasági tényezők és folyamatok következtében bekövetkező csökkenése negatívan érintheti a Kibocsátó bérlőinek árbevételét. Ez többek között 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.

### **TESCO bérleti szerződések kockázata**

A TESCO-GLOBAL Zrt. (székhelye: 2040 Budaörs, Kinizsi út 1–3.; cégjegyzékszám: 13-10-040628) és a TESCO STORES SR a.s. (székhelye: Cesta na Senec 2, 821 04 Bratislava; cégjegyzékszám: 31 321 828) (a továbbiakban a TESCO-GLOBAL Zrt. és a TESCO STORES SR a.s. együttesen: „TESCO”) a Kibocsátó tulajdonában álló kiskereskedelmi parkok legnagyobb bérlői. 2024-ben a TESCO-tól származó bérleti díj bevétel a Kibocsátó ingatlanportfóliójának teljes bérleti díj bevételének 19%-át tette ki. A TESCO-val kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége határozott idejű, 15 és 30 év közötti bérleti időtartammal.

A TESCO sikeres működése, vásárlóvonzó képessége befolyásolja a többi bérlő forgalmát, bérleti díjfizetést generáló képességét is, ez pedig közvetlenül kihat a Kibocsátó Csoportjának főtevékenységére, bevételszerző képességére (különös tekintettel a forgalomarányos bérleti díjakból származó bevételekre) és a többi bérlő pénzügyi eredményességére.

A Kibocsátó Csoportjának tagjai, mint bérbeadók 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 Csoportjának tagjai és a TESCO között megkötött bérleti szerződések vonatkozásában az adott ingatlan bérbeadottsági 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.

### **Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata**

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 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. Ezenfelül a felújítási és karbantartási költségek is emelkedhetnek, például az energiahatékonyságra vonatkozó jogszabályi követelmények szigorodása miatt. Így a felújítási költségek emelkedése kedvezőtlenül befolyásolhatja a Kibocsátó eredményességét, szabad készpénztermelő képességét és csökkentheti a felújítás által elérhető ingatlanérték-növekedést.

### **Bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek kockázata**

Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik. A Kibocsátó Csoportjának tagjai a bérleti szerződések többségében, a piaci standardoknak megfelelően, az ingatlanok üzemeltetési költségeit területarányosan a bérlőkre hárítják. Előfordulnak azonban olyan bérleti szerződések, amelyeknél a felek

megállapodása szerint a bérlo által fizetendő üzemeltetési költségek maximálva vannak vagy a bérlo egyáltalán nem köteles üzemeltetési költséget fizetni, amelyet így a bérbeadónak kell megtérítenie, emellett a bérbe nem adott bérlemények tekintetében felmerülő üzemeltetési költség is a bérbeadót terheli.

### **Bérbeadási tevékenység kockázata**

A Kibocsátó jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlo mix jövedelmezőségétől függ. A bérlok által eladott termékek és szolgáltatások, illetve az általuk képviselt márkák kitettek a piaci hatásoknak. A bérlok 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 bérlo mixet, olyan bérloknak ad ki területet olyan méretben és/vagy helyen, amely a várakozásokkal ellentétben nem biztosítja a fogyasztói érdeklődés fenntartását. Ezen túlmenően, az ingatlanok bérbeadottságának jelentős csökkenése is negatív hatással lehet a Kibocsátó pénzügyi teljesítményére. A Kibocsátó Csoportja bérbeadási tevékenységének további kockázatát jelenti a bérlok érdekében végzett beruházások, ösztönzők meg nem térülésének, valamint a bérleti és üzemeltetési díjstruktúra nem megfelelő kialakításának a kockázata.

### **A portfólió értékelésével kapcsolatos kockázatok**

A tárgyidőszak ártértékelési nyeresége vagy vesztesége jelentősen befolyásolhatja a Kibocsátó konszolidált pénzügyi kimutatásában szereplő számviteli eredményt. A pénzpiac által várható hozamok változása hirtelen ingatlanérték-változásokat okozhat, ami az üzleti tevékenység eredményét jelentősen meghaladó ártértékelési nyereséghez vagy veszteséghez vezethet. Az ingatlanértékek ilyen változásai valószínűleg befolyásolják a Kibocsátó részvényárfolyamát, és megváltoztathatják a hitelfelvevői kockázati besorolását, csökkentve a banki hitelek biztosító tőkeáttételét, és romlást okozhatnak a finanszírozási és likviditási feltételekben mind a leányvállalatok, mind a Kibocsátó szintjén.

### **Sikertelen tranzakciók kockázata**

A vonzó hozamú akvizíciók felkutatása, az új akvizíciók hatékony végrehajtása, valamint az eszköz- és bérlo összetétel javítására irányuló stratégia megvalósítása kulcsfontosságú az üzleti tevékenység szempontjából, és ezekről a befektetők is tájékoztatást kapnak. Ezen stratégiai célok megvalósításának elmulasztása, beleértve a jelen Dokumentumban leírtakat is, negatív hatással lehet az egy részvényre jutó osztalékra, és valószínűleg csökkentené a részvények piaci árfolyamát.

### **Sikerdíj kifizetésének kockázata**

A Kibocsátó és az Adventum Property Services Kft. (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-391519; adószám: 27475580-2-41, a „**Vagyonkezelő**”) között létrejött vagyonkezelési szerződés értelmében a Kibocsátónak bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kell fizetnie a Vagyonkezelőnek, ami bizonyos körülmények között csökkentheti a Kibocsátó pénzügyi eredményét.

A sikerdíj fizetési kötelezettség beállításához a belső megtérülési mutatók teljesítése mellett az is szükséges, hogy a Kibocsátó az összes ingatlanát értékesítse (beleértve a Kibocsátó jelenlegi közvetett tulajdonát is) vagy a Kibocsátóban irányításváltozás következzen be a szerződésben meghatározottak szerint (a Kibocsátó felett irányítást gyakorló részvényes megváltozása vagy nyilvános vételi ajánlat megvalósulása). A Kibocsátó menedzsmentje jelenleg ezeknek a körülményeknek a bekövetkezését 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve. Következésképpen 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.

### **A Penta Alap exitjének kockázata**

Az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF (székhely: 17, boulevard F.W. Raiffeisen, L-2411 Luxembourg, Luxemburgi Nagyhercegség; regisztrációs szám: B 249.314), mint a Kibocsátó jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese (mint a Penta CEE Holding 100%-os tulajdonosa) egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. május 31. napján lejár, kivéve, ha azt a befektetők hozzájárulásával meghosszabbítják. A futamidő tekintetében lehetőség van két egymást követő alkalommal további egy-egy évvel, azaz összesen további két évvel történő meghosszabbításra, mely meghosszabbítások esetén az alap futamideje 2028. május 31. vagy 2029. május 31. napján járna le. A futamidő lejártával az alap megszűnik, melynek eredményeképpen a Kibocsátóban fennálló részesedését eladja. A Kibocsátó részvényesi szerkezete az alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét. Az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF exitje (i) a fent említett vagyonkezelési szerződéshez kapcsolódó sikerdíj fizetési kötelezettséget kiváltó eseménynek minősülhet, abban az esetben, ha a részvényeket nem egy Bárany Kristóf Péter irányítása alatt álló szervezet szerzi meg (tekintettel arra, hogy a vagyonkezelési szerződés szerint Bárany Kristóf Péter minősül irányítással rendelkező részvényesnek), és (ii) a Kibocsátó és Csoportja által kötött hitelszerződések szerinti irányításváltozásnak tekinthető, amelyhez a finanszírozó bankok előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

### **Szavazatsöbbségi Részvény**

A jelen Dokumentum kelte napján a Kibocsátó alaptőkéje 1 499 761,80 euró, amely 13 497 618 darab A sorozatú, HU0000192786 ISIN-kódú törzsrészcvényből (*Shopper Park Plus Nyrt. törzsrészcvény*) („**Törzsrészcvények**”), valamint 1 500 000 darab B sorozatú, dematerializált, névre szóló, HU0000198684 ISIN-kódú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatsbbségi részcvényből (*Shopper Park Plus Nyrt. B sorozatú többszörös szavazati jogot biztosító szavazatsbbségi részcvény*) áll („**Szavazatsbbségi Részcvények**”). A Kibocsátó Szavazatsbbségi Részcvényei a Penta CEE Holding kizárólagos tulajdonában állnak. A Kibocsátó a Szavazatsbbségi Részcvényeket nem vezette be a BÉT-re. Minden egyes, többszörös szavazati jogot biztosító Szavazatsbbségi Részcvényhez 10-szeres (tízszere) szavazati jog kapcsolódik a Közgyűlés hatáskörébe tartozó következő döntések meghozatalakor: (i) az igazgatóság 5 tagjából 3 tag megválasztása és az ilyen döntéshozattal mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a Kibocsátó felügyelőbizottságának 3 tagjából 2 tag megválasztása és az ilyen döntéshozattal mellett megválasztott tagok visszahívása. Amennyiben a közgyűlés ezekről a kérdésekről határozatot hoz, a Szavazatsbbségi Részcvények minden egyes szavazata tízszerese egy Törzsrészcvény szavazatának. Ezen kérdések tekintetében a Szavazatsbbségi Részcvények összesen 15 000 000 szavazati jogot érnek, és így a jelenleg kibocsátott Törzsrészcvények által képviselt fennmaradó 13 497 618 szavazati joggal szemben egyszerű többséget biztosítanak. Következtetéképpen a Szavazatsbbségi Részcvények tulajdonosaként a Penta CEE Holding egymaga rendelkezik a Kibocsátó igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tagjainak kinevezéséhez szükséges döntéshozatali többséggel, azaz az erre irányuló döntéseket egymaga meg tudja hozni a többi részcvényes támogató szavazata nélkül. A Penta CEE Holding testületi tagok megválasztásához szükséges szavazati többsége az általa a Kibocsátásban lejegyzett részcvények számától függően csökkenhet.

A Penta CEE Holding Szavazatsbbségi Részcvényeit eladhatja, amely esetben a részcvényeket megszerző személy nagy valószínűséggel tényleges irányítást vagy negatív ellenőrzést (azaz vétőjogot) gyakorolhat az igazgatóság 3 tagjának és a felügyelőbizottság 2 tagjának megválasztása és visszahívása felett, a vevő által tulajdonolt törzsrészcvények mennyiségétől (tulajdonosi arányától) és a Kibocsátó tőkéjének nagyságtól függően.

#### A PortfoLion Partner Magántőkealap együttértékesítési (Tag-along) joga

2022. május 9-én a Penta CEE Holding és a PortfoLion együttértékesítési jogot alapító megállapodást kötött, amelynek értelmében, amennyiben bármely személy ajánlatot tesz a Penta CEE Holding Kibocsátóban fennálló részcvényeinek egészére vagy egy részére, és a Penta CEE Holding az ajánlatot el kívánja fogadni, a PortfoLion jogosult arra, hogy a saját részcvényeit (illetve amennyiben az ajánlat csak a Penta CEE Holding részcvényeinek egy részére vonatkozik, annak arányos részét) a Penta CEE Holdinggal együtt, az ajánlattevő részére, azonos feltételek mellett értékesítse.

#### Felhígulás kockázata

A Kibocsátó közgyűlése jogosult új törzsrészcvények forgalomba hozatalával történő alaptőke-emelésről határozni, amely esetben, ha a részcvényes nem vesz részt a tőkeemelésben, azaz nem vásárol az új törzsrészcvényekből, úgy a Kibocsátóban fennálló részcvényesek arányaiban csökkenhet (a részcvényes tulajdoni aránya felhígulhat).

#### A Kibocsátás meghiúsulásának vagy egyoldalú visszavonásának kockázata

A Kibocsátás (azaz a jelen Dokumentumban meghatározott Lakossági Értékesítés és Nemzetközi Értékesítés) meghiúsultnak minősül, amennyiben az Új Részcvények száma a Kibocsátás lezárásakor nem éri el a 7.600.000 darabot.

Ezen túlmenően a Kibocsátó fenntartja a jogot, hogy a jelen Dokumentum XI. fejezetében meghatározott esetekben a Kibocsátást részcvényértékesítés nélkül, azaz az ajánlat visszavonásával zárja le egészen addig az időpontig, amíg az Új Részcvények jóváírásra nem kerülnek a befektetők értékpapírszámláin.

### IX. AZ ÉRTÉKPAPÍROK JELLEMZŐI (BELEÉRTVE AZ ISIN-KÓDOT IS).

A Kibocsátó által kibocsátott Törzsrészcvények jellemzői a következőképpen foglalhatók össze:

Kibocsátó: **Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részcvénytársaság**

Ágazat: **Ingatlanbefektetések**

Részcvényfajta: **Törzsrészcvény**

Értékpapír típusa: **Névre szóló**

Értékpapír formája: **Dematerializált**

Értékpapír kódja (ISIN): **HU0000192786**

Kijelzés módja (Ticker): **SPLUS**

Névérték: **EUR 0.1**

Osztalékra való jogosultság: **a 2025. január 1-én kezdődő teljes üzleti évre vonatkozó teljeskörű jogosultság**

A Kibocsátó alaptőkéjének összetétele jelen Dokumentum keltének időpontjában:

| Részcvénytársaságok | ISIN kód     | Névérték (EUR) | Kibocsátott részcvények (db) | Teljes névérték (EUR) |
|---------------------|--------------|----------------|------------------------------|-----------------------|
| Törzsrészcvény      | HU0000192786 | 0.1            | 13.497.618                   | 1.349.761,8           |

|                           |              |     |            |             |
|---------------------------|--------------|-----|------------|-------------|
| Szavazatsöbbségi részvény | HU0000198684 | 0.1 | 1.500.000  | 150.000,0   |
| Teljes alaptőke:          |              |     | 14.997.618 | 1.499.761,8 |

A szavazatsöbbségi joggal nem érintett ügyekben a jelen Dokumentum keltének napján a részvényekhez kapcsolódóan gyakorolható szavazatok száma megegyezik a fenti táblázatban feltüntetett részvények számával.

A részvények alapján gyakorolható szavazatok száma a szavazatsöbbségi joggal érintett ügyekben a jelen Dokumentum keltének napján\*:

| Részvénysorozatok         | Kibocsátott részvények (db) | Szavazati jogot biztosító részvények száma (db) | Egy részvényhez kapcsolódó szavazatok száma | Teljes szavazatszám | Saját részvény (db) |
|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Törzsrészvény             | 13.497.618                  | 13.497.618                                      | 1                                           | 13.497.618          | 0                   |
| Szavazatsöbbségi Részvény | 1.500.000                   | 1.500.000                                       | 10                                          | 15.000.000          | 0                   |
| Total:                    | 14.997.618                  | 14.997.618                                      |                                             | 28.497.618          | 0                   |

\* Szavazatsöbbség a következő ügyekhez kapcsolódik: (i) 3 (három) igazgatósági tag megválasztása és az ilyen döntéshozatali eljárásban megválasztott igazgatósági tagok visszahívása; valamint (ii) a felügyelőbizottság 2 (két) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali eljárásban megválasztott felügyelőbizottsági tagok visszahívása.

Az Új Részvények a korábban kibocsátott Törzsrészvényekkel azonos jogokat testesítenek meg. A Törzsrészvények a Kibocsátó jelenlegi Alapszabályában, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározott jogokat testesítik meg, ideértve különösen a közgyűlésen való részvétel jogát, a szavazáshoz való jogot, a tájékoztatáshoz való jogot, az osztalékra való jogosultságot, a kisebbségi jogokat, a likvidációs hányadhoz fűződő jogot, valamint az jegyzési elsőbbségi jogot.

## X. A KIBOCSÁTÁST KÖVETŐ HÍGULÁS ÉS RÉSZESEDÉS

Az Új Részvények kibocsátása eredményeként a korábban kibocsátott Törzsrészvényekhez kapcsolódó tulajdonosi és szavazati jogok arányosan hígulnak majd. A hígulás mértéke a kibocsátásra kerülő Új Részvények számától és a meglévő részvényesek részvételének mértékétől fog függ. A Kibocsátás a Kibocsátásban részt nem vevő részvényesek számára hozzávetőlegesen 38,3%-os hígulást fog eredményezni.

Az alábbi táblázatok bemutatják a Kibocsátó a Kibocsátást közvetlenül megelőző és közvetlenül azt követő tulajdonosi struktúráját, feltételezve, hogy (i) valamennyi Új Részvény jegyzésére és kibocsátására sor kerül, és (ii) a Kibocsátó tőkeszerkezetében egyéb változás nem következik be.

| Jelen Dokumentum keltének időpontjára vonatkozó adatok |                                                                                                      |                                                                                                  |                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kibocsátott részvények száma                           | Szavazatok száma (Szavazatsöbbségi Részvényhez kapcsolódó elsőbbségi jogokkal nem érintett ügyekben) | Szavazatok száma (Szavazatsöbbségi Részvényhez kapcsolódó elsőbbségi jogokkal érintett ügyekben) | Tőzsdére bevezetett részvények száma (a Szavazatsöbbségi Részvények tőzsdére való bevezetésére nem került sor) | Az 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező részvényesek tulajdoni aránya a tőzsdére bevezetett részvénysorozatokhoz kapcsolódóan<br><i>A tőzsdére bevezetett részvényekhez kapcsolódó tulajdonosi arány nem tükrözi a részvényesek szavazati jogainak százalékos arányát, mivel a Szavazatsöbbségi Részvények nem kerültek a tőzsdére bevezetésre.</i> |
| 14.997.618                                             | 14.997.618                                                                                           | 28.497.618                                                                                       | 13.497.618                                                                                                     | Penta CEE Holding Zrt. (34,39 %)<br>Adventum Penta Co-Investment SCSp (17,41%)<br>PortfoLion Partner Magántőkealap (11,35%)                                                                                                                                                                                                                             |

| Kibocsátást követő adatok (feltételezve valamennyi Új Részvény kibocsátását) |                                                                                                      |                                                                                                  |                                      |                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Kibocsátott részvények száma                                                 | Szavazatok száma (Szavazatsöbbségi Részvényhez kapcsolódó elsőbbségi jogokkal nem érintett ügyekben) | Szavazatok száma (Szavazatsöbbségi Részvényhez kapcsolódó elsőbbségi jogokkal érintett ügyekben) | Tőzsdére bevezetett részvények száma | A várhatóan 5%-ot meghaladó részesedéssel rendelkező | Hígulás (%) |

|            | Részvényhez kapcsolódó elsőbbségi jogokkal nem érintett ügyekben) | elsőbbségi jogokkal érintett ügyekben) |            | részvényesek a tőkeemelés követően a tőzsdére bevezetett részvénytársaságokhoz kapcsolódóan            |                                                                                                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24.297.618 | 24.297.618                                                        | 37.797.618                             | 22.797.618 | Penta CEE Holding Zrt.<br>Adventum Penta Co-<br>Investment SCS<br>PortfoLion Partner<br>Magántőkealap. | A hígulás legmagasabb lehetséges aránya a Kibocsátásban részt nem vevő részvényesek számára körülbelül a részvények 38,3%-ával egyezik meg. |

## XI. AZ AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI

### Általános feltételek:

A kibocsátásra kerülő részvények száma és típusa: a Kibocsátó legfeljebb 9.300.000 darab A sorozatú, névre szóló, dematerializált, HU0000192786 ISIN kódú, a Kibocsátó közgyűlésének 2025. augusztus 26. és 2025. október 13. napján hozott határozataiban foglalt felhatalmazás alapján megvalósított tőkeemelés során kibocsátott törzsrészvénye ("Új Részvények"). A kibocsátásra kerülő Új Részvények legkisebb száma: 7.600.000 ("Minimális Részvényszám"). Amennyiben a kibocsátott Új Részvények nem érik el a Minimális Részvényszámot, a Kibocsátás meghiúsul.

Részvényenkénti ajánlati ár: A végleges ajánlati ár ("Ajánlati Ár") a Fő Forgalmazóval folytatott egyeztetés alapján a Kibocsátó által a könyvépítési (ún. *bookbuilding*) eljárást követően, előreláthatólag 2025. november 24. napján kerül meghatározásra az Ajánlati Ársávon belül. Az Ajánlati Ársáv részvényenként a 10,80 EUR-nak megfelelő összegű minimális ajánlati ár ("Minimális Ajánlati Ár") és a részvényenként 11,90 EUR-nak megfelelő összegű maximális ajánlati ár ("Maximális Ajánlati Ár") között került meghatározásra ("Ajánlati Ársáv").

Forgalmazók: Erste Group, Concorde, WOOD & Company (ideértve azok kapcsolt vállalkozásait is)

Az ajánlat és az Új Részvények kibocsátása tekintetében a meglévő részvényesek elsőbbségi jogai kizárásra kerültek.

A Kibocsátás típusa:

A Kibocsátás magában foglal egy tájékoztató elkészítése és közzététele alól mentesített (alábbiakban meghatározott Intézményi Befektetőkön kívüli címzeteknek szóló), Magyarországon megvalósuló nyilvános ajánlattételt ("Lakossági Értékesítés") a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés db) pontjával összhangban, amelyen jelen Dokumentum közzététele is alapul.

A Lakossági Értékesítés mellett a Kibocsátás egy – az Amerikai Egyesült Államok ("USA") 1933. évi Értékpapír Törvényének (USA Securities Act of 1933) ("Értékpapír Törvény") S szabályozása szerinti – USA-n kívül megvalósítandó, tájékoztató készítése és közzététele alól mentesített, alábbiakban meghatározott Intézményi Befektetőknek szóló nemzetközi ajánlattételtől ("Nemzetközi Értékesítés") (a Lakossági Értékesítés és a Nemzetközi Értékesítés együttesen a "Kibocsátás") áll, melyben – a Prospektus Rendelet 2. cikk e) pontja alapján minősített befektetőnek minősülő – magyar intézményi befektetők ("Magyar Intézményi Befektetők") és bizonyos USA-n és Magyarországon kívüli intézményi befektetők ("Nemzetközi Intézményi Befektetők") (Magyar Intézményi Befektetők és Nemzetközi Intézményi Befektetők együttesen az "Intézményi Befektetők") jogosultak részt venni, a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és d) pontjainak megfelelően.

Jelen Dokumentum kizárólag a Magyarországon a Prospektus Rendelet 1. cikk (4) bekezdés db) pontja alapján megvalósítandó Lakossági Értékesítéssel, valamint az Új Részvények szabályozott piacra történő, alább részletezett bevezetésével összefüggésben készült, ezért a Nemzetközi Értékesítés tekintetében semmilyen módon nem használható fel, nem alkalmazható és nem tekinthető irányadónak. Jelen Dokumentum nem tartalmazza a Kibocsátás Nemzetközi Értékesítésben résztvevő Intézményi Befektetőkre vonatkozó feltételeit. Az Intézményi Befektetők kizárólag a Nemzetközi Értékesítéssel kapcsolatban rendelkezésükre bocsátott információkra támaszkodhatnak, és kötelesek saját, független értékelést és vizsgálatot végezni. Jelen Dokumentum továbbá az Új Részvények Budapesti Értéktőzsde ("BÉT") Azonnali Piacára ("Azonnali Piac"), mint a Prospektus Rendelet 1. cikk (5) bekezdés ba) pontja szerinti szabályozott piacra történő bevezetése tekintetében alkalmazható. Az első kereskedési nap előreláthatólag 2025. december 2. napja, a tőkeemelés cégbírósi bejegyzése, illetve az Új Részvények KELER általi megfelelő időben történő megkezdése függvényében.

Amennyiben a Kibocsátásra vonatkozó jegyzési időszak utolsó három munkanapján belül a Kibocsátó módosítja vagy kiegészíti a Dokumentumot, és közzéteszi az ilyen módosított vagy kiegészített változatot, a Kibocsátásra vonatkozó jegyzési időszakot úgy kell meghosszabbítani, hogy az a Dokumentum módosításának vagy kiegészítésének közzétételétől számított legalább három munkanapig tartson.

A Kibocsátás általános feltételei mellett a jelen Dokumentum tartalmazza a Lakossági Értékesítés feltételeit, továbbá a Nemzetközi Értékesítés egyes fontosabb elemeit is. Az Intézményi Befektetők a Kibocsátó vagy a Forgalmazók által külön tájékoztatásban fognak részesülni a Nemzetközi Értékesítés részleteiről, valamint a Nemzetközi Értékesítésben való részvétel feltételeiről. A Kibocsátás és valamennyi ahhoz kapcsolódó dokumentum tekintetében a magyar jog irányadó.

### A Lakossági Értékesítés feltételei:

Lakossági Jegyzési Időszak: A lakossági jegyzési időszak várhatóan 2025. november 17-én kezdődik és 2025. november 24-én, 12:00 órakor (délben) (CET) ér véget (a „**Lakossági Jegyzési Időszak**”).

|                                                                            |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| A Lakossági Jegyzési Időszak kezdete                                       | 2025. november 17. 8:00 (CET)        |
| A Lakossági Jegyzési Időszak vége                                          | 2025. november 24. 12:00 (dél) (CET) |
| Az Igazgatóság határozata a Kibocsátás eredményéről                        | 2025. november 24.                   |
| Befektetőknek történő allokáció                                            | 2025. november 25.                   |
| Az Új Részvények befektetők értékpapírszámlájára történő várható jóváírása | 2025. december 2.                    |

(Az ütemterv csak tájékoztató jellegű, és a körülmények függvényében változhat.)

### Értékesítés a Lakossági Befektetők részére

- A Lakossági Értékesítésben jogképességgel rendelkező természetes személyek és - az Intézményi Befektetők kivételével - jogi személyek (jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személyiséggel nem rendelkező) vehetnek részt („**Lakossági Befektetők**”).
- A Lakossági Értékesítésben való részvételhez az egyes befektetőknek az alábbi feltételeknek kell megfelelniük:
  - (i) magyar adószámmal/adóazonosító jellel rendelkezik,
  - (ii) a Lakossági Jegyzési Időszak alatt az Új Részvényekre vonatkozó részvényigénylési nyilatkozatot nyújt be a Forgalmazók egyikének (az alábbiakban meghatározottak szerint)
  - (iii) a befektető nevében értékpapírszámlát nyit és vezet a Forgalmazónál, ahol a jegyzés történik, és
  - (iv) esetében elvégzésre kerül a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról szóló Európai Parlament és a Tanács 2014/65/EU irányelve (2014. május 15.) szerinti, az adott Forgalmazó által elvégzett megfelelési/alkalmassági vizsgálat megfelelő eredménnyel.
- A részvényigénylési nyilatkozatot a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektetőknek az alábbi csatornák bármelyikén keresztül, a Forgalmazók erre a célra létrehozott weboldalain és a jegyzés helyszínein elérhető jegyzési ív kitöltésével kell benyújtaniuk:
  - (i) **Személyesen**, a befektető vagy meghatalmazott képviselője által (az alábbiakban leírtak szerint), megfelelően aláírt részvényigénylési nyilatkozattal, legkésőbb a Lakossági Jegyzési Időszak utolsó napján 12:00-ig (dél) (CET):
    - az Erste Group részére az **Erste Befektetési Zrt.-nél**: a <https://www.erstemarket.hu/oldalak/reszvenyijegyzes> oldalon felsorolt kijelölt bankfiókokban, a fiókok meghatározott nyitvatartási ideje alatt;
    - a Concorde részére a **Concorde Értékpapír Zrt.-nél**: a Concorde ügyfélszolgálatán, a Concorde hivatalos honlapján, a <https://www.con.hu/kapcsolat/> oldalon közzétett ügyfélszolgálati időben.
  - (ii) A Forgalmazók (az alábbiakban meghatározottak szerint) **online kereskedési rendszerein** keresztül, feltéve, hogy a befektető hozzáfér ezekhez a rendszerekhez és megfelel a vonatkozó Forgalmazó általános üzleti feltételeiben meghatározott kritériumoknak:
    - az Erste Group részére az **Erste Befektetési Zrt.-nél**: a NetBroker rendszer webes verziója (<https://netbroker.erstebroker.hu/>); George webes és mobil alkalmazás (<https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito/mindennapi-penzugyek/elektronikus-szolgáltatások/george>)
    - a Concorde részére a **Concorde Értékpapír Zrt.-nél**: <https://www.mycd.hu>
  - (iii) **E-mailben**: a Concorde esetében az aláírt és megfelelően kitöltött részvényigénylési nyilatkozatokat a [shopperparkplusjegyzes@con.hu](mailto:shopperparkplusjegyzes@con.hu) címre kell elküldeni legkésőbb a Lakossági Jegyzési Időszak utolsó napján 12:00-ig (CET). Az Erste Befektetési Zrt. nem fogad el jegyzési megbízásokat e-mailben.
- A Lakossági Befektetők több részvényigénylési nyilatkozatot is leadhatnak egy Forgalmazónál, valamint több Forgalmazónál is leadhatnak részvényigénylési nyilatkozatot. Ha egy Lakossági Befektető több részvényigénylési nyilatkozatot is lead

ugyanannál a Forgalmazónál, ezek az egyetlen részvényigénylési nyilatkozatként kerülnek kezelésre a részvényigénylési nyilatkozatok összesítése során.

- Az érintett Forgalmazó az ügyfélszámlákon (a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény ("Tpt.") 147. §-ban meghatározott ügyfélszámlákon) a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektetők szabad egyenlegét a Maximális Ajánlati Ár és a részvényigénylési nyilatkozatban meghatározott Új Részvények számának szorzatának összegével zárolja. Ezért a befektetőknek gondoskodniuk kell arról, hogy az Új Részvények teljes, euróban meghatározott ellenértéke az ügyfélszámlájukon a részvényigénylési nyilatkozat benyújtásával egyidejűleg rendelkezésre álljon. Ellenkező esetben a jegyzés érvénytelen.
- Továbbá, a Tpt. 47. § (7) bekezdése szerint az érintett Forgalmazó – a befektető írásbeli értesítése mellett – az ilyen pénzeszközöket az Erste Bank Hungary Zrt. által, illetve a Concorde esetében az UniCredit Bank Hungary Zrt. által vezetett letéti számlán tartja.
- Amennyiben a Lakossági Befektetőknek véglegesen kiosztott új részvények összesen nem elegendőek az összes lakossági jegyzés kielégítésére, a Kibocsátó, a Fő Forgalmazóval egyeztetve, fenntartja a jogot, hogy a jegyzéseket csak részben vagy egyáltalán ne allokálja.
- A Forgalmazó az allokációnak megfelelően gondoskodik a zárolás megszüntetéséről és átutalással visszatéríti az egyes Új Részvények tekintetében alkalmazandó Maximális Ajánlati Ár és a végleges Ajánlati Ár közötti különbözetet, továbbá – amennyiben van ilyen – a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektető számláján fennmaradó többletösszeget is. A visszatérítésre az Új Részvények a befektetők részvényigénylési nyilatkozatán megjelölt értékpapírszámláira történő jóváírásával egyidejűleg kerül sor. A zárolás időtartamára kamat nem kerül felszámításra. Tört (részleges) Új Részvény allokációra nem kerül sor.
- Amennyiben a jelen Dokumentumban szereplő információkkal kapcsolatban olyan jelentős új tényező, lényeges hiba vagy lényeges pontatlanság merül fel, amely befolyásolhatja az Új Részvények értékelését, és amely miatt a jelen Dokumentum kiegészítésének közzététele szükséges, akkor a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektetők, akik a kiegészítés közzététele előtt adták le részvényigénylési nyilatkozataikat, jogosultak lesznek ezeket a kiegészítés közzétételét követő három munkanapon belül visszavonni.

### **Értékesítés az Intézményi Befektetők részére**

A jelen Dokumentum nem tartalmazza az Intézményi Befektetőknek szóló Nemzetközi Értékesítés feltételeit. Az Intézményi Befektetőket a Kibocsátó vagy a Forgalmazók külön tájékoztatják a Nemzetközi Értékesítés részleteiről és a Kibocsátásban való részvétel feltételeiről. Az alábbi összefoglaló kizárólag azt a célt szolgálja, hogy a Lakossági Befektetők teljes körű tájékoztatást kapjanak a Kibocsátás tekintetében:

- A Nemzetközi Értékesítésben kizárólag a Prospektus Rendelet 2. cikkének (e) bekezdésében meghatározott minősített befektetők, mint Intézményi Befektetők vehetnek részt.
- Az Intézményi Befektetők az Intézményi Befektetők és az adott Forgalmazó között megállapodott kommunikációs csatornák (pl. Bloomberg chat, e-mail vagy rögzített telefonhívás) segítségével, könyvépítési eljárás keretében nyújthatnak be Új Részvényekre vonatkozó vételi nyilatkozatokat a Forgalmazóknak.
- Az Intézményi Befektetők az Intézményi Jegyzési Időszak alatt nyújthatják be vételi nyilatkozataikat az Ajánlati Ársávon belül, amely várhatóan 2025. november 17-én kezdődik és várhatóan 2025. november 24-én délután 17:00 órakor (CET) ér véget.
- Egy befektető több vételi nyilatkozatot is tehet. Amennyiben a kibocsátott részvények száma nem elegendő az Ajánlati Áron leadott összes vételi igény kielégítésére, a Kibocsátó és a Forgalmazók fenntartják a jogot, hogy az adott befektetőnek csak részben vagy egyáltalán ne allokáljanak Új Részvényt.
- A végleges Ajánlati Árat a Kibocsátó a könyvépítési eljárás után a Fő Forgalmazóval egyeztetve határozza meg, a bevont tőke és a Kibocsátó jövőbeli részvényesi struktúrájának optimalizálása céljából. A vételi nyilatkozatok a következő szempontok szerint kerülnek értékelésre: ajánlati ár és minőségi kritériumok, mint például a jegyzés időpontja, az Intézményi Befektetők típusa és befektetési horizontja, valamint a teljes kereslet mértéke, beleértve a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektetők teljes keresletét a Nemzetközi Értékesítésben részt vevő befektetők teljes keresletéhez viszonyítva.
- A Forgalmazók és egyes Intézményi Befektetők között külön megállapodás jöhet létre a fizetési mechanizmusokra vonatkozóan. A Concorde esetében a magyarországi Intézményi Befektetők kötelesek az allokációt követő második munkanapon déli 12:00 óráig az értékpapírok ellenértékét teljes egészében átutalni a HU21 10918001 00000002 35241014 számú bankszámlára. A Concorde az értékpapírokat az értékpapírok keletkeztetésének értéknapiján transzferálja az Intézményi Befektetők által megadott értékpapírszámlára.

### **Allokáció**

Az Új Részvények végleges darabszámát a Kibocsátó a Fő Forgalmazóval egyeztetve határozza meg, és azokat az alábbiak szerint allokálja: (i) arányos allokációval a Lakossági Értékesítésben részt vevő befektetők között; (ii) teljes mérlegelési jogkörben a Nemzetközi Értékesítésben részt vevő Intézményi Befektetők között.

Amennyiben a Lakossági Befektetők által érvényesen lejegyzett Új Részvények száma meghaladja a részükre véglegesen allokált Új Részvények számát, a Kibocsátó és a Fő Forgalmazó az Új Részvényeket arányos elosztás módszerével allokálja úgy, hogy a Lakossági Értékesítés keretében benyújtott minden érvényes jegyzésre a Lakossági Befektetőknek kiosztott részvények teljes számához viszonyítva arányosan jut részvény. A töredékrészvények (az arányos csökkentést követően) lefelé, a legközelebbi egész

részvénytársakra kerülnek kerekítésre, és a fennmaradó Új Részvények azon Lakossági Befektetőknek kerülnek kiosztásra, akik a legnagyobb számú Új Részvényre adtak le jegyzést az adott Forgalmazónál (annak érdekében, hogy minden Forgalmazó egész számú Új Részvényt osszon ki, az arányos elosztás közöttük az általános kerekítési szabályok szerint történik.)

### **A tőkeemelés meghiúsulása**

A tőkeemelés meghiúsultnak minősül, amennyiben a befektetők által lejegyzett Új Részvények száma nem éri el a Minimális Részvénytársaságot. Ilyen esetben a Kibocsátás lezárásra kerül anélkül, hogy az Új Részvények értékesítésére sor kerülne, és az Új Részvények ellenértékéért már befizetett összeg a befektetők részére a jegyzési időszak végét követő 7 napon belül teljes egészében visszafizetésre kerül, kamatfizetési kötelezettség nélkül.

A tőkeemelés meghiúsulása esetén a Forgalmazók haladéktalanul tájékoztatják a Lakossági, illetve az Intézményi Befektetőket saját értékesítési csatornáikon keresztül a meghiúsulásról, valamint ismertetik a szükséges lépéseket és a lejegyzett Új Részvények árának visszafizetésére vonatkozó várható ütemezést.

### **A Kibocsátás egyoldalú visszavonása**

A Kibocsátó a Tpt. 47.§ (8) bekezdése szerint fenntartja a jogot, hogy a Lakossági Értékesítésre és/vagy a Nemzetközi Értékesítésre (ideértve külön-külön a Lakossági Értékesítésre vagy a Nemzetközi Értékesítésre) vonatkozó ajánlatot egyoldalúan visszavonja mindaddig, amíg az Új Részvények jóváírására nem kerülnek a befektetők értékpapírszámláján, amennyiben:

- (1) a Forgalmazók és a Kibocsátó között, e Dokumentum keltezésének napján vagy akörül megkötött forgalmazási szerződés („**Forgalmazási Szerződés**”) megszűnt; vagy
- (2) a Forgalmazási Szerződésben meghatározott lényeges hátrányos esemény következett be; vagy
- (3) a Kibocsátó 2025. augusztus 26-án és 2025. október 13-án tartott Közgyűlésének tőkeemelésre vonatkozó határozatait megtámadták, és a cégbíróság a tőkeemelés bejegyzését felfüggeszti; vagy
- (4) a Magyar Nemzeti Bank felügyeleti jogkörében eljárva megtiltotta a Kibocsátást, illetve az Új Részvények Azonnali Piacra történő bevezetését.

Amennyiben a Forgalmazási Szerződés bizonyos feltételei nem teljesülnek, vagy lényeges hátrányos esemény következik be azelőtt, hogy az Új Részvények jóváírására kerüljenek a befektetők értékpapírszámláján, bármelyik Forgalmazó, illetve bizonyos esetekben a Kibocsátó jogosult a Forgalmazási Szerződést egyoldalúan felmondani. A Forgalmazási Szerződés felmondása esetén – mindaddig, amíg az Új Részvényeket a befektetők értékpapírszámláján jóvá nem írják – a Kibocsátás a Tpt. 47. § (8) bekezdése alapján Új Részvények értékesítése nélkül zárul le (azaz a Kibocsátó visszavonja az ajánlatot), és az Új Részvények ellenértéke a teljes mértékben visszafizetésre kerül a befektetők részére. A Kibocsátó a Forgalmazási Szerződés felmondásáról és a Kibocsátás visszavonásáról a felmondást követő munkanapon közleményt tesz közzé azon weboldalon, ahol a Kibocsátó az állandó, szabályozott információkra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségeit teljesíti (lásd fent).

A Kibocsátás Kibocsátó általi visszavonását követően a Forgalmazók haladéktalanul tájékoztatják a Lakossági, illetve az Intézményi Befektetőket saját értékesítési csatornáikon keresztül a visszavonásról, valamint ismertetik a szükséges lépéseket és a lejegyzett Új Részvények árának visszafizetésére vonatkozó várható ütemezést.

### **A visszavonást/meghiúsulást követő elszámolás**

A Kibocsátásra vonatkozó ajánlat egyoldalú visszavonása, illetve a Kibocsátás meghiúsulása esetén az érintett befektetők által befizetett, az Új Részvények ellenértékének megfelelő összeg a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően teljes mértékben (kamat és bármilyen egyéb fizetési kötelezettség nélkül) visszafizetésre kerül az érintett befektetők részére a visszavonás vagy a meghiúsulás megállapításának napjától számított 7 (hét) napon belül a Forgalmazóknál vezetett ügyfélszámlájukra / fizetési számlájukra történő jóváírással. Az Új Részvényekre vonatkozó jegyzési ívek ezzel egyidejűleg hatályukat veszítik. Ennek megfelelően meghiúsulás vagy visszavonás esetén az érintett befektetők az Új Részvények átvételére nem tarthatnak igényt. A Kibocsátás meghiúsulása vagy visszavonása esetén a Kibocsátó a Ptk. 3:299. § (2) bekezdése alapján megállapítja a Tőkeemelés meghiúsulását, és erről a törvényben előírt határidőn belül értesíti a nyilvántartó cégbíróságot. A visszafizetés lebonyolítása a Forgalmazókkal együttműködésben történik.

A Kibocsátás visszavonása vagy meghiúsulása esetén a befektetők által befizetett összegek visszafizetése ugyanarra a bankszámlára vagy ügyfélszámlára történik, ahonnan az eredeti befizetés érkezett. A Forgalmazók nem felelnek az olyan késedelmes vagy meghiúsult visszafizetésekért, amelyek a befektető által megadott hibás, hiányos vagy elavult számlaadatokból erednek.

### **Egyéb rendelkezések**

A Forgalmazók a Kibocsátással összefüggésben kizárólag közvetítőként járnak el, és nem tartoznak felelősséggel a Kibocsátó döntéseiről, az Új Részvények árképzéséről, illetve a befektetők által meghozott befektetési döntések következményeiről.

A Forgalmazók nem felelősek semmilyen késedelemért vagy hibáért a megbízások feldolgozása során, amennyiben az a befektető informatikai eszközeinek, internetkapcsolatának, illetve a Forgalmazók ellenőrzési körén kívül eső harmadik fél rendszerének meghibásodásából, működési zavarából vagy hibájából ered.

## **XII. A KERESKEDEÉS HELYE**

A Kibocsátó az Új Részvényekkel helyettesíthető Törzsrészvényei már bevezetésre kerültek a Budapesti Értéktőzsdére, amely szabályozott piacnak minősül.