

I. ÖSSZEFOGLALÓ

1. BEVEZETŐ ÉS FIGYELMEZTETÉSEK

1.1. Bevezetés

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

A Kibocsátó LEI kódja: 529900WMJW5U55FMKN19

A Kibocsátó elérhetőségei: levelezési cím: 1015 Budapest, Batthyány u. 3. fszt. 1., telefon: +3614450653; honlap: www.shopperparkplus.hu¹

Jelen tájékoztató („**Tájékoztató**”) alapján a Kibocsátó

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

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

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

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

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

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

A Tájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság: Magyar Nemzeti Bank, székhelye: 1013 Budapest, Krisztina körút 55., telefonszáma: +361-428-2600; ügyfélszolgálati telefonszám: +36-80-203-776; e-mail címe: info@mnb.hu; honlapja: www.mnb.hu²; levélcíme: Magyar Nemzeti Bank, 1850 Budapest; személyes ügyfélszolgálat: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.

A Tájékoztató jóváhagyásának napja: 2023. szeptember 28.

1.2. Figyelmeztetések

A Kibocsátó felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy:

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

¹ A weboldalon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

² A weboldalon található információk - a hivatkozással beépített információkon túl - nem képezik részét a Tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

2. A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

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

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

Kibocsátó főtevékenysége: Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (TEÁOR 6810)

Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjai:

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

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

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

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

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

2.2. Melvek a Kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

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

Eredménykimutatás

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

Cash-flow kimutatás

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

Mérleg

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

Előzetes eredménykimutatás

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

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

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

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

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

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

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

** *Nem auditált, nem átvilágított adatok*

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Melvek a Kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

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

A következő kockázatok minősülnek a Kibocsátó szempontjából a kiemelt kockázatoknak:

Makrogazdasági kockázatok – kockázat szintje: MAGAS

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

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

Finanszírozási kockázat – kockázat szintje: MAGAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata – kockázat szintje: MAGAS

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

Bérbeadási tevékenység kockázata – kockázat szintje: MAGAS

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

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

A Penta Alap exitjének kockázata – kockázat szintje: MAGAS

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

Szavatzatsöbbségi Részvény – kockázat szintje: MAGAS

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

3. AZ ÉRTÉKPAPÍRRA VONATKOZÓ KIEMELT INFORMÁCIÓK

3.1. Melvek az értékpapírok fő jellemzői?

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

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

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

A Részvényekhez nem kötődik garancia.

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

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

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

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

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

körülményektől is függ.

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

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

3.2. Melvek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A következő kockázatok minősülnek a Részvények szempontjából kiemelt kockázatoknak:

Osztalékfizetés bizonytalansága – kockázat szintje: MAGAS

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

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

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

Befektetés védelmének a hiánya – kockázat szintje: MAGAS

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

Árfolyamváltozás kockázata – kockázat szintje: MAGAS

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

A másodlagos piac korlátozottsága – kockázat szintje: MAGAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Miért készül ez a Tájékoztató?

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

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

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

A Nyilvános Értékesítésre jegyzési garanciavállalás nem vonatkozik.

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