

URBAN PLAZA PLUS NYRT.

2026. évi féléves jelentés



FÉLÉVES JELENTÉS – az Urban Plaza Plus Nyrt. („UPP” vagy „Társaság”) 2026. évi első féléves eredményéről

A magyar számviteli törvény szerint készített pénzügyi kimutatások alapján

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE PÉNZÜGYI ÉS MŰKÖDÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	Magyarázat	2025 I. félév	2026 I. félév
Értékesítés nettó árbevétele	MEUR	E1	9,0	10,7
Anyagjellegű ráfordítások	MEUR	E2	4,9	9,1
Egyéb ráfordítások	MEUR	E3	0,7	0,7
Üzemi tevékenység eredménye	MEUR	E4	3,3	1,0
Pénzügyi műveletek eredménye	MEUR	E5	(3,6)	(1,2)
Adózott eredmény	MEUR	E6	(0,2)	(0,2)
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E7	(5,19)	(0,02)

RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK		2025.12.31	2026.06.30
Részvény darabszám	db	10 000 000	10 000 000
Részvényenkénti saját tőke	EUR	13,5	14,4
Részvény ár	EUR	10,0	10,0
Piaci kapitalizáció	MEUR	100,0	100,0

PÉNZÜGYI POZÍCIÓ			2025.12.31	2026.06.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	190,6	202,2
Saját tőke	MEUR		134,6	143,5
Banki hitelállomány	MEUR	P2	58,3	60,3
Tőkeáttétel (bankhitel / ingatlanérték)	%	P3	31%	30%

MŰKÖDÉSI ADATOK			2025.12.31	2026.06.30
Bérbeadható terület	ezer m2		72,3	73,6
Bérbeadottság	%	M1	95,4%	92,1%
WAULT	év	M2	6,1	6,2

RÉSZLETES ELEMZÉS

Eredményesség		Magyarázat
E1	Értékesítés nettó árbevétele	A 2026. első félévi értékesítés nettó árbevétele 10,7 millió eurót tett ki, amely 1,7 millió euróval, azaz 18,4%-kal magasabb az előző év azonos időszakában elért 9,0 millió eurónál. A növekedést a bérleti forgalmak növekedése és az erősebb forint is támogatta.
E2	Anyagjellegű ráfordítások	Az anyagjellegű ráfordítások 2026 első félévében 9,0 millió eurót tettek ki, ami 4,1 millió eurós, illetve 83,6%-os növekedést jelent. A ráfordítások emelkedéséhez a karbantartási költségek növekedése 1,7 millió euróval, a számviteli és pénzügyi szolgáltatások emelkedése 1,5 millió euróval járult hozzá, a marketing költségek pedig 300 ezer euróval emelkedtek. A számviteli és pénzügyi költségek emelkedését a tőzsdei megjelenés indokolta, melyből mintegy 1,4 millió euró egyszeri hatás. A karbantartási és marketing kiadások növelése a Társaság stratégiájának részét képező, kampányjellegű intézkedésekhez kapcsolódik, amelyek a ÖKI Bevásárlóközpont vonzerejének növelését és a megcélzott, közel 100%-os bérbeadottság elérését szolgálják.
E3	Egyéb ráfordítások	Az egyéb ráfordítások összege 2026 első féléve során 650 ezer euró volt, 45 ezer euróval (6,5%-kal) alacsonyabb, mint az összehasonlító időszakban.
E4	Üzemi tevékenység eredménye	Az üzemi eredmény 2026 első félévében 1 millió euró volt, 2,3 millió euróval csökkent az összehasonlító időszakhoz képest, ami elsősorban a költségek alakulásával magyarázható.
E5	Pénzügyi műveletek eredménye	A pénzügyi műveletek eredménye -1,2 millió euró volt, 2,4 millió euróval javult az összehasonlító időszakhoz képest, melynek oka a tulajdonosi hitelek tőkeemelésből történt 2025. decemberi visszafizetése miatt csökkenő tőkeáttétel.
E6	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 0,2 millió euró veszteség volt a tárgyidőszakban és az összehasonlító időszakban is.
E7	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2026 első félévében 0,02 euró veszteség volt. Az adózott eredmény mutató alakulásával együtt változott.
Pénzügyi pozíció		
P1	Befektetett ingatlanok értéke	A tárgyidőszaki értéknövekedés 9,1 millió euró értékhelyesbítésből és 2,5 millió euró nettó beruházásból tevődik össze.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a B hitelkeretből történt további lehívások okozták.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	A Társaság a tőkestruktúrában olyan hiteláttételre törekszik, amely a tulajdonosoknak előnyös megtérülést biztosíthat, de nem jelent jelentős a banki kockázatot, mintegy 50-55%-os hitelarányt célozva az ingatlan értékéhez képest.
Működési adatok		
M1	Bérbeadottság	A bérbeadottság a 2025 évvégi 95,4%-ról 92,1%-ra csökkent, a bérleti mix átalakításából kifolyólag.
M2	WAULT	Az UPP a bérleti állományának hátralévő futamidejét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon széles körben alkalmazott mutatóval, a súlyozott átlagos hátralévő futamidővel (WAULT – weighted average unexpired lease term) méri. A WAULT az egyes bérleti szerződésekből származó éves bérleti díjbevételek súlyozása alapján kerül meghatározásra. A számítás során a bérletk által esetlegesen érvényesíthető felmondási, illetve meghosszabbítási opciók nem kerülnek figyelembevételre. A határozatlan futamidejű bérleti szerződések esetében a számítás 1 éves hátralévő futamidővel számol.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az Urban Plaza Plus Nyrt életében két nagy jelentőségű esemény is történt 2026 első félévében. A Társaság 2026. január 1-től szabályozott ingatlanbefektetési előtársasággá vált, és 2026 áprilisától a részvényeit bevezették a Budapesti Értéktőzsde Standard kategóriájába.

A tőzsdére lépés a Társaság első féléves pénzügyi adatait is befolyásolta, az igénybe vett szolgáltatások között kimutatott számviteli és pénzügyi szolgáltatások a tőzsdére lépéshez közvetlenül kapcsolódó egyszeri költsége mintegy 1,4 millió eurót tett ki.

A Társaság bérleti díjbevétele az előző év első félévéhez képest 11%-kal emelkedett, amelyhez a bérleti díj kedvező alakulása, a forgalom növekedése és az erősebb forint is hozzájárult. A növekedés egyik fő motorja a 2023 őszén megnyílt, felújított emeleti ételudvar, melynek forgalma az átadás óta dinamikusan bővül, és folyamatosan új étekkel gazdagodik. Bár az átadás óta eltelt három év, egy bevásárlóközpont esetében a forgalom felfutása jellemzően hosszabb folyamat: időre van szükség ahhoz, hogy az új kínálat beépüljön a vásárlók tudatába, és kialakuljanak az új látogatási szokások, miközben a bérleti díj oldal is fokozatosan alkalmazkodik és épül fel.

A Társaság a tárgyidőszakban is erőteljesen folytatta a KÖKI Bevásárlóközpont fejlesztését:

- Megépült, és használatbavételi engedélyt kapott 2026 júliusában az emeletráépítéssel létrejött közel 3.900 m² új bérbeadható terület, mellyel a Társaság a bevásárlóközpont szórakoztató funkcióját kívánja erősíteni. Az újonnan épített területre 2026 szeptemberében került aláírásra bérleti szerződés.
- Intenzív marketingtevékenység folyt annak érdekében, hogy a bevásárlóközpont megújult kínálatát és szolgáltatásait megismerhessék a vásárlók, és kialakuljon a KÖKI új brand image-e.
- Erős volt a karbantartási tevékenység a közös területeken és a kiadható területeken is.

Az erős, kampányjellegű marketing és karbantartási aktivitás a költségeket is megemelte, a karbantartási költségek 1,7 millió euróval, a marketingköltségek 0,3 millió euróval alakultak magasabban a bázisidőszakhoz képest.

A 2025. decemberi tőkeemeléssel párhuzamosan a tulajdonosi hitelek szinte teljes mértékben visszafizetésre kerültek, így a pénzügyi ráfordítások 2,2 millió euróval csökkentek.

A fenti hatások összességében kiegyenlítették egymást, így a Társaság adózott eredménye az előző év azonos időszakához hasonlóan alakult, 0,2 millió eurós veszteséget eredményezve.

A Társaság eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérleti díjak, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. A kiskereskedelmi forgalom alapvetően kedvezően alakult a tárgyidőszakban Magyarországon. Az energiaárak 2026 első félévében az összehasonlítható időszakhoz képest magasabbak voltak, de nem gyakoroltak lényeges hatást az üzemeltetési eredményre. A volatilis árváltozások kockázatot jelentenek.

STRATÉGIAI ÁTTEKINTÉS

Az UPP küldetése, hogy népszerű és sokoldalú bevásárlóközpontot tulajdonoljon és üzemeltessen, amely támogatja a bérlok üzleti tevékenységét, közösségi funkciókat is ellát, és stabil hozamot biztosít a befektetők számára. Az UPP a KÖKI Bevásárlóközpontot hosszú távú befektetésként tulajdonolja, bérbeadás útján hasznosítja és üzemelteti. Az UPP kiemelt figyelmet fordít a fogyasztói és bérlok igények folyamatos nyomon követésére, valamint olyan fejlesztések megvalósítására, amelyek hosszú távon növelik a KÖKI Bevásárlóközpont vonzerejét, versenyképességét, látogatottságát és jövedelemtermelő képességét.

ÉRTÉKNÖVELES:

Az UPP stratégiai célja a KÖKI Bevásárlóközpont piaci értékének folyamatos növelése. Ennek alapját a folyamatos műszaki fejlesztések, a bérlok mix optimalizálása, a közös területek korszerűsítése, optimalizálása, valamint az energiahatékonysági beruházások jelentik. Az elmúlt évek fejlesztéseinek eredményeként megújultak a közös terek, az ételudvar, a világítási és útbaigazító rendszer, valamint napelemes rendszer került telepítésre, miközben a bérlok portfólió több nemzetközi márkával bővült. A jövőbeni beruházások elsődleges célja a meglévő szolgáltatási színvonal fenntartása és továbbfejlesztése, a bérlok és vásárlói igényekhez való alkalmazkodás, valamint a szórakoztató és közösségi funkciók további erősítése. A Társaság a beruházásokat minden esetben azok várható üzleti megtérülése és értéknövelő hatása alapján valósítja meg. Az UPP célja, hogy a folyamatos fejlesztések révén a KÖKI Bevásárlóközpont a domináns budapesti bevásárlóközpontok egyikévé váljon, amelyet magas, közel 100%-os bérbeadottság is jellemez.

KÖZÖSSÉGI SZEREP ÉS FENNTARTHATÓSÁG:

A KÖKI Bevásárlóközpont Kispest (Budapest XIX. kerület) és Kőbánya (Budapest X. kerület) határán, Kispest területén helyezkedik el. Kiemelkedő tömegközlekedési kapcsolatai révén napi szinten kapcsolatban áll vonzaskörzetével, elsősorban Kispest és Kőbánya lakosaival, valamint az ott dolgozókkal. A bevásárlóközpont a vásárlási lehetőségek biztosítása mellett közösségi funkciót is betölt: a kialakított P+R parkoló és kerékpártárolók támogatják a fenntartható közlekedést, az épület közösségi rendezvények és helyi programok számára is helyszínt biztosít, valamint kommunikációs felületein közösségi kezdeményezések is megjelenhetnek. A Kispesti Önkormányzattal kialakított együttműködés szintén fontos eleme a működésnek, amelyet erősít, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont Kispest egyik jelentős adófizetőjeként hozzájárul az önkormányzati feladatok ellátásához.

Az UPP célkitűzése, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont környezetterhelését folyamatosan csökkentse. Ezt komplex eszközökkel, fizikai beruházásokkal, az üzemeltetési folyamatok fejlesztésével, a fenntarthatósági mutatók nyomon követésével és elismert minősítési rendszerek alkalmazásával kívánja elérni. A bevásárlóközpont BREEAM "Very Good" minősítéssel rendelkezik, villamosenergia-igényének mintegy 10%-át pedig a tetőre telepített napelemes rendszer fedezi. A megvalósított és tervezett energiahatékonysági beruházások hozzájárulnak a szén-dioxid-kibocsátás csökkentéséhez, a működési hatékonyság javításához és az üzemeltetési költségek mérsékléséhez, miközben növelik a KÖKI Bevásárlóközpont vonzerejét a bérlok és a látogatók számára egyaránt.

JÖVŐBELI NÖVEKEDÉS ÉS AKVIZÍCIÓS STRATÉGIA:

Az UPP hosszú távú stratégiai célja, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont sikeres működtetésére építve egy nagyobb vállalatcsoportot hozzon létre, amely több, hasonló adottságú és minőségű kereskedelmi ingatlant foglal magában. A Társaság célja, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetése során megszerzett szakmai tapasztalatokat, működési modelljét és értékteremtő stratégiáját a jövőben további bevásárlóközpontokra is kiterjessze.

Amennyiben a finanszírozási feltételek rendelkezésre állnak, és megfelelő akvizíciós célpontok válnak elérhetővé, az UPP további bevásárlóközpontok megszerzését tervezi, elsősorban Magyarországon, illetve indokolt esetben a kelet-közép-európai régióban.

Az akvizíciók célja olyan hosszú távon értékteremtő ingatlanportfólió kialakítása, amely egységes stratégia mentén működik, kiemelt hangsúlyt fektetve a bérlok mix fejlesztésére, az energiahatékonysági beruházásokra, a fenntartható üzemeltetésre és a folyamatos értéknövelésre.

A több ingatlanból álló vállalati struktúra kialakítása várakozásaink szerint javíthatja a működési mérethatékonyságot, növelheti a finanszírozási rugalmasságot, valamint hosszú távon hozzájárulhat a bevételek és a cash flow diverzifikációjához.

OSZTALÉKFIZETÉS:

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az UPP Nyrt igazgatósága a magyarországi jogszabályok alapján osztalékként kifizethető eredményének legalább 90%-ának kifizetésére köteles évente javaslatot tenni. Ezt az összeget korlátozhatja a rendelkezésre álló szabad pénzeszköz állomány. Az osztalék megállapítása a Társaság egyedi beszámolója alapján történik. A Társaság a rendelkezésre álló pénzeszközállomány előrelátó menedzselésével is törekszik arra, hogy osztalékfizetése stabil és kiegyensúlyozott legyen.

KOCKÁZATOK:

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
Piaci és pénzügyi kockázatok		
Makrogazdasági kockázatok	A KÖKI Bevásárlóközpont jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással vannak a magyar gazdaság makrogazdasági folyamatai, különösen a gazdasági növekedés, a fogyasztói vásárlóerő, az infláció, a kamatkörnyezet és az ingatlanpiaci hozamelhárítások alakulása. A kedvezőtlen gazdasági környezet csökkentheti a bérlok forgalmát és fizetőképességét, ami negatívan befolyásolhatja a bérleti bevételeket és az ingatlan értékét.	Stabil és diverzifikált bérlo mix fenntartása, hosszú távú bérleti szerződések alkalmazása, folyamatos költséggazdálkodás és a piaci környezethez igazodó üzemeltetési stratégia.
Finanszírozási kockázat	A UPP jelentős bankhitellel rendelkezik. Az adósság refinanszírozásának sikertelensége középtávon likviditási problémákat okozhat. A kamatlábak emelkedése rontja az UPP eredményességét.	Megalapozott üzleti tervezés, eladósodottság egészséges szinten tartása, alternatív finanszírozási lehetőségek, például tőkebevonás lehetővé tétele.
Devizaárfolyam kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont hasznosítására kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége euróban meghatározott bérleti díjat tartalmaz, ugyanakkor a bevételek egy része forintban keletkezik. A forint euróval szembeni gyengülése kedvezőtlenül befolyásolhatja az euróban kifejezett bevételek értékét és a bevásárlóközpont jövedelmezőségét.	A bérleti szerződések megfelelő devizaszerkezetének kialakítása, az árfolyamkockázat folyamatos nyomon követése és a bevételek természetes fedezetének biztosítása.
Kamatlábak emelkedésének kockázata	A kamatlábak emelkedése rontja az UPP eredményességét.	Kamatfedezeti ügyletek kötése.
Piaci verseny alakulása	Amennyiben a piaci verseny erősödik, az ingatlan esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válik, vagy a bérleti díjakat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességét megtartsa.	Erős bérlo mix segítségével magas látogatottsági szint fenntartása.
Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata	Az online értékesítés részarányának esetleges növekedése az ingatlan hasznosítása szempontjából kihívást jelent.	Hasznosítási módok előrelátó tervezése a bérlo mixben, online értékesítésre kevésbé érzékeny vagy azt kiegészítő hasznosítási módok.
A fogyasztói vásárlóerő alakulásának kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont bevételei közvetetten a háztartások fogyasztásától és vásárlóerejétől függenek. A vásárlóerő tartós csökkenése mérsékelheti a bérlok forgalmát, ami kedvezőtlenül befolyásolhatja a bérleti bevételeket és a bevásárlóközpont jövedelmezőségét.	Változatos és a fogyasztói igényekhez igazodó bérlo mix fenntartása, a látogatottság növelését célzó marketingtevékenység, valamint a piaci trendek folyamatos nyomon követése.
Inflációs kockázat	Amennyiben az infláció az UPP költségeit a bevételeit meghaladó mértékben növelné, jövedelmezősége csökkenne.	Az UPP által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését.

Ingyanlanpiaci hozamelnvárasok változasának kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont értéket jelentősen befolyásolja a kereskedelmi ingatlanokkal szemben elvárt piaci hozamszint alakulása. A hozamelnvárasok emelkedése az ingatlan piaci értékének csökkenését eredményezheti, amely kedvezőtlenül hathat a finanszírozási lehetőségekre, a hitelfelvételi képességre és a jövőbeli fejlesztések finanszírozhatóságára.	A KÖKI Bevásárlóközpont versenyképességének és jövedelemtermelő képességének folyamatos javítása, prudens finanszírozási struktúra fenntartása és az ingatlan értékének rendszeres piaci felülvizsgálata.
Működési kockázatok		
Ingyanlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont működése során előre nem látható műszaki problémák, fenntarthatósági fejlesztések vagy a piaci igények változása jelentős beruházásokat tehetnek szükségessé. Nem megfelelő beruházási döntések, illetve a felújítási munkák elhúzódása többletköltségeket, átmeneti bérleti bevételekiesést és a bevásárlóközpont versenyképességének romlását eredményezhetik.	Rendszeres műszaki felülvizsgálatok, alapos beruházás-előkészítés, ütemezett felújítási programok és folyamatos projektkezelés alkalmazása.
Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	Az üzemeltetési költségeket külső gazdasági tényezők – különösen az energiaárak, a munkaerőköltségek és az infláció alakulása – jelentősen növelhetik. Amennyiben e költségek nem háríthatók át teljes mértékben a bérlőkre, vagy az üresen álló területek aránya növekszik, az kedvezőtlenül befolyásolhatja a KÖKI Bevásárlóközpont jövedelmezőségét.	Hatékonyagsnővelő beruházások megvalósítása, energiahatékony üzemeltetés, költségek folyamatos felülvizsgálata, valamint a költségek áthárítását lehetővé tevő bérleti szerződéses struktúra fenntartása.
Bérbeadási tevékenység kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont jövedelmezősége nagymértékben függ a megfelelően kialakított és fenntartott bérleti mixtól, valamint a bérleti pénzügyi stabilitásától. A bérleti forgalmának csökkenése, fizetőképességük romlása vagy a nem megfelelő bérleti összetétel kedvezőtlenül befolyásolhatja a bérleti bevételeket, a kiadottságot és a bevásárlóközpont versenyképességét.	Piaci igényekhez igazodó bérleti mix kialakítása, a bérleti pénzügyi helyzetének folyamatos nyomon követése, valamint aktív bérbeadási és bérletimegtartási stratégia alkalmazása.
Ingyanlanok károsodása	A KÖKI Bevásárlóközpont ki van téve különböző természeti és egyéb káreseményeknek, így különösen tűznek, viharoknak, vízkároknak, vandalizmusnak vagy műszaki meghibásodásoknak. Az ilyen események helyreállítási költségekkel, működési fennakadásokkal és átmeneti bevételekieséssel járhatnak, amelyeket a biztosítási fedezet nem minden esetben térít meg teljes mértékben.	Megfelelő biztosítási politika és fedezet fenntartása, rendszeres műszaki karbantartás, megelőző biztonsági intézkedések alkalmazása, továbbá helyreállítási tervek kidolgozása.
Nagy bérleti kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont kettő olyan bérleti is rendelkezik, amelyek által fizetett bérletidíj-bevétel meghaladja a teljes bérleti díjbevétele 10%-át. Amennyiben egyik vagy akár mindkettő bérleti szerződés megszűnne, úgy az érdemi kiesést okozhatna a bérleti díjbevételekben.	Hosszú távú bérleti kapcsolatok fenntartása, a bérleti portfólió folyamatos diverzifikálása, valamint aktív bérbeadási és bérletimegtartási stratégia alkalmazása.

Vállalatirányítási és környezeti kockázatok

**A QUARTUM Alap
exitjének kockázata**

A QUARTUM Alap mint a Társaság jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. december 31. napján lejár, és amely futamidő csak befektetői jóváhagyással hosszabbítható meg. A futamidő lejártával a QUARTUM Alap megszűnik, melynek eredményeképpen a Társaságban fennálló részesedését eladja. A Társaság részvényesi szerkezete a QUARTUM Alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja az UPP jövedelmezőségét és részvényei értékelését/értékét.

Stabil vállalatirányítási gyakorlat fenntartása, az átmenet előzetes megtervezése, valamint a finanszírozókkal és a befektetőkkel való folyamatos együttműködés biztosítása.

Környezetvédelmi kockázat

A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent, ezért a működés során felmerülő környezeti kockázatok kezelése jogszabályi, pénzügyi és reputációs szempontból is kiemelt jelentőségű. A környezetvédelmi előírások megsértése vagy egy esetleges környezeti káresemény helyreállítási költségeket, hatósági szankciókat, valamint kedvezőtlen piaci és reputációs hatásokat eredményezhet.

A fenntarthatósági és környezetvédelmi szempontok stratégiai prioritásként történő kezelése, a jogszabályi megfelelés folyamatos biztosítása, valamint a környezeti kockázatok rendszeres felülvizsgálata és megelőző intézkedések alkalmazása.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület 2026.06.30.-án (m2)	Elhelyezkedés
KÖKI Bevásárlóközpont Hrsz: 163205/19; 163205/20; 163205/25; 163205/19A; 163205/20A; 163205/25A	1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép.	73 615	A KÖKI Bevásárlóközpont a budapesti 3-as metró déli végállomásánál, Kőbánya-Kispest megállónál épült közvetlen kapcsolatban a metróállomással, Kőbánya-Kispest vasútállomással és a BKK buszpályaudvarral, mely mintegy 20 BKK és 6 Volán buszjárat megállója. A KÖKI Bevásárlóközpont ezáltal tömegközlekedés-orientált, mintegy 70 ezer m2 bérbeadható területével az egyik legnagyobb hasznosítható területtel rendelkező bevásárlóközpont Magyarországon. Az épületben kereskedelmi, iroda- és szolgáltató funkciók is megtalálhatók. A KÖKI Bevásárlóközpont autóval is kitűnően megközelíthető, közvetlen lehajtással a budapesti repülőtérre vezető gyorsforgalmi útról, mely egyben az M4-es autótű fővárosi bevezető szakasza.

KÖRNYEZETVÉDELEM ÉS BERUHÁZÁSOK

Az UPP jogszabályi, pénzügyi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, a fogyasztók, a bérlők, a helyi közösségek és a természeti környezet felé annak érdekében, hogy működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezelje. A Társaság elkötelezett amellett, hogy a KÖKI Bevásárlóközpont fejlesztésén és üzemeltetésén keresztül aktívan hozzájáruljon az éghajlatváltozás hatásainak mérsékléséhez, valamint a fenntartható ingatlanüzemeltetési gyakorlatok alkalmazásához.

A KÖKI Bevásárlóközpont üzemeltetése kapcsán az UPP célja a környezeti terhelés és a szén-dioxid-kibocsátás fokozatos csökkentése, a nemzetközi fenntarthatósági törekvésekkel összhangban. Emellett kiemelt szempont az ingatlan üzemeltetési hatékonyságának folyamatos javítása. Ennek érdekében a fizikai beruházásokat, az üzemeltetési folyamatok fejlesztését, a fenntarthatósági mutatók rendszeres nyomon követését és a nemzetközi minősítési rendszerek alkalmazását egységes szemléletben kezeli.

A fenntarthatósági célok megvalósítását többek között az alábbi intézkedések támogatják:

- + az épület energiahatékonyságának folyamatos fejlesztése;
- + a megújuló energiaforrások alkalmazásának bővítése;
- + az üzemeltetési folyamatok optimalizálása és a közüzemi fogyasztás csökkentése;
- + a fenntartható infrastruktúra fejlesztése;
- + a BREEAM környezeti és az Access4you akadálymentességi és hozzáférhetőségi minősítés fenntartása és a kapcsolódó követelmények teljesítése.

A KÖKI Bevásárlóközpont tetejére telepített napelemes rendszer az ingatlan villamosenergia-igényének mintegy 10%-át fedezi megújuló energiaforrásból. Ennek eredményeként a napelemes rendszerrel ellátott épületrész energetikai tanúsítványa EPC A, a bevásárlóközpont további részei esetében EPC B. Az ingatlan emellett BREEAM „Very Good” és Access4you minősítéssel is rendelkezik. A Társaság az áram-, gáz- és egyéb közüzemi szolgáltatásokat közvetlen szerződések keretében biztosítja. A fenntarthatósági beruházások célja az energiafelhasználás csökkentése, az üzemeltetési költségek mérséklése, valamint a KÖKI Bevásárlóközpont hosszú távú versenyképességének és értékének megőrzése.

A bevásárlóközpont tetejére tervezett fejlesztési projekt keretein belül 2025 Q4-ben kezdődtek meg a kivitelezési munkálatok, melyek 2026 első félévében elkészültek. A használatbavételi engedély iránti kérelem a hatóság részére benyújtásra került. Az épületrész 2026.07.09-én kapta meg a használatbavételi engedélyt, mely 2026.07.17-én vált véglegesé.

2026 első negyedévében megvalósult a bevásárlóközpont homlokzati világításának korszerűsítése. A projekt során 295 db halogén fényforrás került lecserélésre korszerű LED világítótestekre, melyek az üzembiztos működésen, valamint a korszerű megjelenésen túl jelentős energiamegtakarítást eredményeznek.

A bevásárlóközpont üzembiztonságának fenntartása érdekében a hűtési rendszer 5 db folyadékhűtőjének, illetve az ezekhez kapcsolódó hűtőtornyoknak a nagyjavítási munkálatai még a nyári hőség előtt elindultak. Megfelelő ütemezés és szakaszolt működés mellett a teljes megvalósítás ez év harmadik negyedévére várható.

Az épület előtti, tönkrement kültéri mozgólépcső cseréjének előkészítési munkálatai 2025-ben megkezdődtek. A régi berendezés elbontása már abban az évben megtörtént, mellyel párhuzamosan a tervezési munkálatok is elkezdődtek a megfelelő vízelvezetés kialakítása érdekében. A szükséges tereprendezerési munkálatok 2026 Q2-ben megkezdődtek. Az ütemezés szerint nyár közepén az új berendezés is beemelésre kerül. Az új berendezés üzembe állítása Q3-ban várható. Korukból és számosságukból fakadóan a bevásárlóközpontban található mozgólépcsők, mozgójárdák, illetve felvonók nagyjavítása 2026 H1-ben is folyamatos volt.

Hozzávetőlegesen 30 db tűzgátló ajtó cseréjének előkészítése folyamatban van. A megvalósítás tervezetten 2026 Q4-re tehető.

FINANSZÍROZÁS

A mérlegfordulónapot követően alapított leányvállalattal létrejött UPP Csoport stratégiai célja, hogy tevékenységét 50-55% körüli tőkeáttétel (hitel / ingatlanérték) fenntartása mellett finanszírozza. Ez a tőkeáttétel megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, illetve a tulajdonosoknak – mérsékelt kockázati szint mellett – előnyös megtérülést biztosít. A Társaság és a Kereskedelmi és Hitelbank Zrt., mint hitelező 2025. április 25. napján kötötte meg a hitelszerződést, amelynek célja a korábbi hitelének teljes refinanszírozása, a KOMAL Invest Kft-vel szemben fennálló kölcsönének részleges refinanszírozása („A” Hitelkeret), illetve a KÖKI Bevásárlóközpontban végrehajtandó jövőbeni beruházásokhoz szükséges forrás biztosítása („B” Hitelkeret).

A bankhitel jellemző adatai 2026.06.30-i mérlegfordulónapon az alábbiak:

Lejárat:	2030. március 31.
Hitelkeret összege:	57 millió EUR („A”) + 6 millió EUR („B”)
Kölcsön összege:	57 millió EUR („A”) + 4 649 715 EUR („B”)
Finanszírozó bank:	Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. 100%
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 06. 30. napján:	54 352 526 EUR („A”) + 4 649 715 EUR („B”)
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, az alábbi kamatbázis és kamatfelár együttes összege: kamatfelár: 2,4% kamatbázis: 3 havi EURIBOR
Kamatperiódus:	3 hónap
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitel 5 éves amortizációs időszakkal, 77,2%-os végtörlesztéssel rendelkezik. A törlesztés minden naptári negyedév végén esedékes.
Fedezettség:	2026.06.30-án a tőkeösszeg 71,6%-ig („B” hitelkeret teljes lehívása után 70%-ig) a hitel lejáratáig, 2030. március 31-ig terjedő időtartamra sávós kamatlábügylettel (ún. collar) fedezettek. A fedezeti ügylet egy egyidejű kamatplafon és kamatküszöb ügylet, mely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 3,07%-ban van maximálva és 2%-ban minimálva. A fedezeti ügylet biztosítéka azonos a hitelszerződés biztosítékaival.
Biztosítékok:	A hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelező javára, melyek kiterjednek a Társaság eszközeire – ideértve különösen, de nem kizárólagosan a KÖKI Bevásárlóközpontot –, valamint a Társaságban fennálló többségi részesedésre. A Társaság tekintetében biztosítéki szerződések kerültek megkötésre a piacon szokásos feltételekkel.

A FÉLÉVES BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK

A Társaság mint hitelfelvevő és a K&H Bank Zrt., valamint az OTP Bank Nyrt. mint hitelezők 2026. július 15. napján egy nem kötelező erejű, indikatív term sheetet írtak alá a Társaság refinanszírozása tárgyában. Az indikatív term sheet alapján a finanszírozás egy legfeljebb 95 000 000 EUR összegű, szindikált senior hitelkeret formájában valósulhat meg, amelynek célja a Társaság jelenlegi, K&H Bank Zrt. által nyújtott, összesen 63 000 000 EUR hitelkeret összegű hitelszerződésének refinanszírozása, az eddiginél kedvezőbb feltételek mellett.

A Társaság 2026. szeptember 2-án egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként, 10 000 EUR törzstőkével megalapította a KÖKI Bevásárlóközpont Korlátolt Felelősségű Társaságot (továbbiakban: „KÖKI Kft.”). A Társaság a KÖKI Kft. 100%-os üzletrésztel rendelkezik. A KÖKI Kft.-t a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként nyilvántartásba vette.

Az első bekezdésben leírt finanszírozást a KÖKI Kft. venné igénybe, ezért a Társaság a tulajdonában álló ingatlanokat adásvétel útján, ingatlanértékelési szakértő által meghatározott piaci értékkel megegyező vételár ellenében 2026. szeptember 30. napján aláírt adásvétellel, 2026. szeptember 30. 23:59 időpont hatályával átruházta a KÖKI Kft.-re. A KÖKI Bevásárlóközpont átruházásával és a finanszírozás bevonásával kialakítani tervezett holdingstruktúrában a jövőbeli akvizíciók és tőkepiaci tranzakciók egyszerűbben megvalósíthatók.

TULAJDONOSOK ÉS TULAJDONOSI JOGOK

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN)

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
KOMAL Invest Kft.	Belföldi	Társaság	6 340 828	74,00%	74,00%

IGAZGATÓSÁG:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Bárány Kristóf Péter	Igazgatósági tag (Igazgatóság elnöke)	2024.10.01.	határozatlan
Marton András	Igazgatósági tag	2024.10.01.	határozatlan
Németh Gábor	Igazgatósági tag	2024.10.01.	határozatlan

FELÜGYELŐBIZOTTSÁG / AUDITBIZOTTSÁG:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Dr. Berecz József	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2026.03.20.	határozatlan
Makra Sándor	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2026.03.20.	határozatlan
Dr. Szűcs Gergely	Felügyelőbizottsági tag (elnök), auditbizottsági tag (elnök)	2026.03.20.	határozatlan

Budapest, 2026.09.30.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tagNémeth Gábor
igazgatósági tag

Urban Plaza Plus Nyrt.
FÉLÉVES BESZÁMOLÓ A MAGYAR SZÁMVITELI
TÖRVÉNY ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI SZERINT
2026. június 30.

NEM AUDITÁLT ADATOK

EREDMÉNYKIMUTATÁS	3
MÉRLEG	5
ÉVKÖZI SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS	9
CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	10
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ.....	11
1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR	11
2. SZÁMVITELI POLITIKA, ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK ÉS MÓDSZEREK.....	11
3. TÁRGYI ESZKÖZÖK.....	12
4. KÖVETELÉSEK.....	12
5. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	13
6. SAJÁT TŐKE.....	13
7. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK.....	13
8. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	14
9. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	14
10. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE.....	14
11. EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE.....	14
12. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE	15
13. PÉNZÜGYI EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE	15
14. ADÓALAP MÓDOSÍTÓ TÉTELEK	15
15. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ ADATOK.....	16
16. A FÉLÉVES BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ LÉNYEGES ESEMÉNYEK	16
17. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMEZŐSÉGI ADATOK.....	16
18. FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT.....	17

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok euróban		2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	9 019 166	10 679 983
02.	Export értékesítés nettó árbevétele	-	-
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	9 019 166	10 679 983
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása	-	-
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	-	-
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+/-03+04)	-	-
III.	Egyéb bevételek	3 548	116 502
	Ebből: visszaírt értékvesztés	-	115 963
05.	Anyagköltség	553 756	985 880
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 933 606	6 686 509
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	63 437	90 583
08.	Eladott áruk beszerzési értéke	-	-
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 373 327	1 289 337
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 924 125	9 052 309
10.	Béreköltség	-	1 690
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	-	147
12.	Bérfárulékok	-	169
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	-	2 006
VI.	Értékcsökkenési leírás	68 885	71 394
VII.	Egyéb ráfordítások	695 100	650 139
	Ebből: értékvesztés	-	-
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+/-II+III-IV-V-VI-VII)	3 334 604	1 020 636

Adatok euróban		2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	101 581	83
	Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-	-
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	169 364	478 958
	Ebből: értékelési különbözet	-	-
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	270 945	479 040
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-	-
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-	-
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 226 689	1 354 161
	Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	1 907 666	33 794
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	-	-
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	617 940	336 241
	Ebből: értékelési különbözet	-	-
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+/-20+21+22)	3 844 629	1 690 402
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-3 573 683	- 1 211 362
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+/-A+/-B)	-239 080	- 190 726
X.	Adófizetési kötelezettség	5 019	-
X/1.	Halasztott adókülönbözet	-	-
D	ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-C-X)	-244 098	- 190 726

MÉRLEG

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK (02+10+18 sor)	190 700 000	202 300 000
I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09 sor)	73 559	63 842
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	-	-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-	-
3. Vagyoni értékű jogok	16 485	14 304
4. Szellemi termékek	57 074	49 539
5. Üzleti vagy cégérték	-	-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-	-
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	-	-
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17 sor)	190 626 442	202 236 158
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	118 000 489	118 574 286
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	476 132	448 908
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	364 150	332 206
4. Tenyészállatok	-	-
5. Beruházások	1 265 921	3 422 260
6. Beruházásokra adott előlegek	229 130	88 779
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	70 290 620	79 369 719
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28 sor)	-	-
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-	-
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
5. Egyéb tartós részesedés	-	-
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-	-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-	-
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-	-
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	-	-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-	-
IV. Halasztott adókövetelés	-	-

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30
B. FORGÓESZKÖZÖK (30+37+46+53 sor)	6 898 851	7 101 843
I. KÉSZLETEK (31-36 sor)	-	-
1. Anyagok	-	-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-	-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-	-
4. Késztermékek	-	-
5. Áruk	-	-
6. Készletekre adott előlegek	-	-
II. KÖVETELÉSEK (38-45 sor)	1 685 389	2 444 244
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	1 357 142	1 988 626
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
5. Váltókövetelések	-	-
6. Egyéb követelések	328 247	455 618
7. Követelések értékelési különbözete	-	-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-	-
III. ÉRTÉKPAPÍROK (47-52 sor)	-	-
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-	-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-	-
3. Egyéb részesedés	-	-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-	-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
IV. PÉNZESZKÖZÖK (46-47 sor)	5 213 461	4 657 599
1. Pénztár, csekkek	-	-
2. Bankbetétek	5 213 461	4 657 599
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (57-59 sor)	367 500	1 584 702
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	366 499	1 375 383
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 001	209 318
3. Halasztott ráfordítások	-	-
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (01+29+56 sor)	197 966 351	210 986 544

Adatok euróban		2025.12.31	2026.06.30
D.	SAJÁT TŐKE (62+64+65+66+67+68+71 sor)	134 619 911	143 508 284
I.	Jegyzett tőke	10 000 000	10 000 000
	Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	-	-
II.	Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	-	-
III.	Tőketartalék	51 909 010	51 909 010
IV.	Eredménytartalék	2 732 367	2 420 281
V.	Lekötött tartalék	-	-
VI.	Értékelési tartalék	70 290 620	79 369 719
	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	70 290 620	79 369 719
	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	-	-
VII.	Adózott eredmény	-312 086	-190 726
E.	CÉLTARTALÉKOK (73-75 sor)	-	-
1.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	-	-
2.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	-	-
3.	Egyéb céltartalék	-	-
F.	KÖTELEZETTSÉGEK (77+82+92 sor)	61 157 132	64 122 724
I.	HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78-81 sor)	-	-
1.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	-
2.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
3.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-	-
4.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-	-

Adatok euróban		2025.12.31	2026.06.30
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83 -91 sor)		56 049 887	58 599 797
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök		-	-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények		-	-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból		-	-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek		54 943 590	56 015 448
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek		-	-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		-	1 429 151
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		-	-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		-	-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1 106 297	1 155 198
10. Halasztott adókötelezettség		-	-
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93-104 sor)		5 107 245	5 522 927
1. Rövid lejáratú kölcsönök		-	-
Ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			-
2. Rövid lejáratú hitelek		3 370 273	4 333 700
3. Vevőtől kapott előlegek			-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)		970 023	712 434
5. Váltótartozások		-	-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben		174 428	179 072
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben		-	-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben		-	-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		592 520	297 721
10. Kötelezettségek értékelési különbözete		-	-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete		-	-
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK (106-108 sor)		2 189 308	3 355 536
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása		1 387 803	1 595 576
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása		801 505	1 759 960
3. Halasztott bevételek		-	-
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (61+72+76+105 sor)		197 966 351	210 986 544

ÉVKÖZI SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS

Adatok euróban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Értékelési Tartalék	Eredmény- tartalék	Adózott eredmény	Összesen
Egyenleg 2025.06.30. (nem auditált)	47 000	0	70 893 015	2 732 367	-244 098	73 428 284
Időszaki eredmény	0	0	0	0	-67 988	-67 988
Ingatlanértékelés	0	0	-602 395	0	0	-602 395
Saját tőke emelés	9 953 000	51 909 010	0	0	0	61 862 010
Egyenleg 2025.12.31. (auditált)	10 000 000	51 909 010	70 290 620	2 732 367	(312 086)	134 619 911
Eredmény átvezetése	0	0	0	-312 086	312 086	0
Időszaki eredmény	0	0	0	0	-190 726	-190 726
Ingatlanértékelés	0	0	9 079 099	0	0	9 079 099
Záró egyenleg 2026.06.30 (nem auditált)	10 000 000	51 909 010	79 369 719	2 420 281	-190 726	143 508 284

CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok euróban			2025.06.30	2026.06.30
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás (Működési cash flow)	1-13.sor	- 322 696	- 1 428 004
1a	Adózás előtti eredmény	(+)/(-)	- 239 079	- 190 726
	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	(+)/(-)	-	
1b	Korrekciók az Adózás előtti eredményben	(+)/(-)	-	-
1	Korrigált adózási eredmény	1a+1b	- 239 079	- 190 726
2	Elszámolt amortizáció	(+)	68 885	71 394
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	(+)/(-)	-	- 110 425
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	(+)/(-)	-	-
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	(+)/(-)	-	-
6	Szállítói kötelezettség változása	(+)/(-)	- 36 138	- 257 589
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	(+)/(-)	278 698	- 241 255
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	(+)/(-)	- 367 181	1 166 228
9	Vevőkövetelés változása	(+)/(-)	- 348 727	- 521 059
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	(+)/(-)	- 230 390	- 127 371
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	(+)/(-)	556 255	- 1 217 202
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	(-)	- 5 019	-
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	(-)	-	-
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszközváltozás (befektetési cash flow)	14-18.sor	- 132 330	- 2 592 294
14	Befektetett eszközök beszerzése	(-)	- 132 330	- 2 592 294
15	Befektetett eszközök eladása	(+)	-	-
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	(+)	-	-
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	(-)	-	-
18	Kapott osztalék, részesedés	(+)	-	-
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszközváltozás (Finanszírozási cash flow)	19-26.sor	- 1 470 017	3 464 436
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	(+)	-	-
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	(+)	-	-
21	Hitel és kölcsön felvétele	(+)	57 000 000	3 464 436
22	Véglegesen kapott pénzeszköz	(+)	-	-
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	(-)	-	-
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	(-)	-	-
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	(-)	- 58 470 017	-
26	Véglegesen átadott pénzeszközök	(-)	-	-
IV.	Pénzeszközök változása {(+/-)I.(+/-)II.(+/-)III.sorok}	(+)/(-)	- 1 925 043	- 555 862
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése	(+)/(-)	-	-
IV.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása	IV+27.sor	- 1 925 042	- 555 862

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A FÉLÉVES BESZÁMOLÓHOZ

1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR

Cégnév: Urban Plaza Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
 Adószáma: 32631607-2-43
 Székhelye: 1191 Budapest, Vak Bottyán utca 75. A-C. ép
 Cégjegyzék száma: 01-10-142956
 Honlapja: www.urbanplazaplus.hu

Az Urban Plaza Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („UPP” vagy „Társaság”) törzsrészevényeit a Budapesti Értéktőzsde Standard kategóriájában jegyzik.

A Társaság többségi befolyással rendelkező tulajdonosa a Komal Invest Kft. székhelye: Magyarország, 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. Végző anyavállalata az Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.

A Társaság alaptőkéje 2026.06.30-án 10 000 000 db egyenként 1 euró névértékű „A” sorozatú dematerializált törzsrészevényből állt.

A Társaság a KÖKI Bevásárlóközpont tulajdonosa, melyet operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosít.

A Társaság fő tevékenysége: 6820 '25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter

Marton András

Németh Gábor

1011 Budapest,
Ponty utca 6.

1126 Budapest,
Fodor utca 9/a. Fsz. 2

1118 Budapest,
Radóc utca 10.

Együttesen

Együttesen

Együttesen

Könyvvizsgálattal és könyvvezetéssel kapcsolatos információk

A Társaság könyvvizsgálatát az UNIKONTO Számvitelkutató Kft végzi. A féléves beszámolót nem auditálták, azt független könyvvizsgáló átvilágította.

A pénzügyi nyilvántartásokért a BPiON Services Kft. (adószáma: 26193616-2-41) a felelős, mint a Társaság számviteli szolgáltatója, a beszámolót összeállította: Fincziczki Máté (regisztrációs száma: 215500).

A beszámolóban rögzített adatok euróban szerepelnek.

Igazgatósági tagok: Bárány Kristóf Péter (Az Igazgatóság elnöke); Marton András; Németh Gábor

Felügyelőbizottság/Auditbizottság tagjai: Dr. Berecz József, Makra Sándor, Dr. Szűcs Gergely (elnök)

2. SZÁMVITELI POLITIKA, ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSOK ÉS MÓDSZEREK

Meghatározó számviteli elvek összefoglalása:

A féléves beszámoló a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (továbbiakban: "Számviteli Törvény") foglaltak szerint készült. A féléves beszámoló mérlegkészítésének a napja 2026. augusztus 19.

A Társaság a számviteli elszámolásokat a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti. Az eredménykimutatást összköltség eljárással készíti el.

A Társaság a könyveit euróban vezeti, és pénzügyi beszámolóját euróban prezentálja. Devizaügyletei a teljesítéskori MNB devizaárfolyamokon lettek átszámítva, a EUR-tól eltérő pénznemben fennálló tartozásokat és követeléseket a partnerrel megállapodott devizanemben is nyilvántartja. Évközben a realizált árfolyamkülönbségek elszámolásra kerültek. A mérlegkészítés napjára a devizában nyilvántartott eszközök és források átvértékelésre kerültek.

Az amortizáció elszámolásánál az eszközök hasznos élettartama alapján meghatározott amortizációs kulcsokat alkalmazza.

A Társaság a vevőkövetelésekre, az adós minősítése alapján, az üzleti év mérlegfordulónapján egyenlegként mutatkozó és a mérlegkészítés időpontjáig pénzügyileg nem rendezett követelésekre értékvesztést számol el:

A Társaság azon partnerek esetében, melyekkel szemben 1 évnél korosabb lejárt követelése van, minden, pénzbeli óvadékkal vagy bankgaranciával nem fedezett követelésre 100%, a 6 hónapnál korosabb lejárt követelésű partnerek esetében pedig minden, pénzbeli óvadékkal vagy bankgaranciával nem fedezett követelésre 50% értékvesztést képez. Minden más követelésre, beleértve a még ki nem számlázott, de elhatárolásban szereplő tételeket is, a Társaság 2% értékvesztést képez a megbízhatónak minősülő adósok esetében. Az egyedi értékelés alapján nem megbízható adósoknál 100% értékvesztés kerül elszámolásra.

A Társaság jelentős összegű hibának tekinti, ha az adott évet érintően megállapított hibák és hibahatások eredményt és saját tőkét érintő együttes összege meghaladja a mérlegfőösszeg 2%-át.

Befektetett eszközök értékelése:

A Társaság a tárgy időszakban rendelkezett befektetett eszközzel. A Társaság az amortizációt a használati idő függvényében, a Számviteli Törvény szerinti beszerzési értéket figyelembe véve számolja el.

A leírási módszerek közül a bruttó értéken alapuló, lineáris időarányos költségelszámolást alkalmazza.

A 600 EUR egyedi beszerzési érték alatti tárgyi eszközök értékcsökkenését egy összegben, a beszerzéskor számolja el a Társaság, mint terv szerinti értékcsökkenést.

Az amortizációs kulcsok minden esetben megegyeznek a társaságiadó-törvényben megengedett mértékkel.

3. TÁRGYI ESZKÖZÖK

A tárgyidőszakban a tárgyi eszközök állománya:

Adatok euróban	Immat. javak	Ingatlanok	Műszaki gépek berendezések felszerelések	Egyéb gépek, berendezések felszerelések	Beruházások	Beruházások-ra adott előlegek	Összesen
Bruttó nyitó	98 078	118 000 989	544 796	444 242	1 265 921	229 130	120 583 156
Növekedés	0	573 797	0	2 510	2 721 394	0	3 297 701
Csökkenés	0	0	0	0	576 307	140 351	716 658
Bruttó záró	98 078	118 574 786	544 796	446 752	3 411 008	88 778	123 164 199
Halm. écs nyitó	24 519	501	68 664	80 092	0	0	173 776
Növekedés	9 716		27 224	34 454		0	71 394
Csökkenés	0	0	0	0	0	0	0
Halm. écs záró	34 235	501	95 888	114 546	0	0	245 170
Nettó nyitó	73 559	118 000 488	476 132	364 150	1 265 921	229 130	120 409 380
Növekedés	0	573 797	0	2 510	2 732 646	0	3 308 953
Csökkenés	9 716	0	27 224	34 454	576 307	140 351	788 052
Nettó záró	63 842	118 574 286	448 908	332 206	3 422 260	88 779	122 930 281

A Társaság a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény előírásainak megfelelően az ingatlanokra értékhelyesbítést számolt el értékbecslő által megállapított piaci értékelés alapján.

4. KÖVETELÉSEK

A követelések mérlegfordulónapi állománya a következő:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Vevőkövetelések	1 357 142	1 988 626	46,53%
Egyéb követelések	328 247	455 618	38,80%
Követelések összesen:	1 685 389	2 444 244	45,03%

A Társaság egyéb követelései között jellemzően követelés jellegű adópozíciók és adott előlegek szerepelnek.

5. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő aktív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	366 499	1 375 383	275,28%
Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 001	209 318	20810,93%
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	367 500	1 584 702	331,21%

A Társaság az aktív időbeli elhatárolások között a fordulónap előtt kiszámlázott, de következő időszakra vonatkozó bevételeket és költségeket tartja nyilván.

6. SAJÁT TŐKE

A Társaság tőkeszerkezete a tárgyidőszak fordulónapján a következőképpen alakult:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Jegyzett tőke	10 000 000	10 000 000	0,00%
Tőketartalék	51 909 010	51 909 010	0,00%
Eredménytartalék	2 732 367	2 420 281	-11,42%
Értékelési tartalék	70 290 620	79 369 719	12,92%
Adózott eredmény	-312 086	-190 726	-38,89%
Saját tőke összesen:	134 619 911	143 508 284	6,60%

A Társaság eredménytartaléka a tárgyidőszak folyamán a következőképp alakult:

Adatok euróban	
Tárgy évi nyitó	2 732 367
Előző időszak mérleg szerinti eredménye	-312 086
Eredménytartalék összesen	2 420 281

7. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő hosszú lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Beruházási és fejlesztési hitelek	54 943 590	56 015 448	1,95%
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	1 429 151	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 106 297	1 155 198	4,42%
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen:	56 049 887	58 599 797	4,55%

A Társaság az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között bérloki óvadék követeléseket tart nyilván.

A Társaság tartós kötelezettsége kapcsolt vállalkozással szemben a végső anyavállalatával szemben áll fenn:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	0	1 429 151	-
Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	1 429 151	

8. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő rövid lejáratú kötelezettségekkel rendelkezett:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Rövid lejáratú hitelek	3 370 273	4 333 700	28,59%
<i>ebből hosszú hitelekben átsorolt összegek</i>	3 370 273	4 333 700	28,59%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	970 023	712 434	-26,55%
Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalattal szemben	174 428	179 072	2,66%
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	592 520	297 721	-49,75%
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen:	5 107 245	5 522 927	8,14%

9. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

A Társaság a tárgyidőszak fordulónapján a következő passzív időbeli elhatárolásokkal rendelkezett:

Adatok euróban	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	1 387 803	1 595 576	14,97%
Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	801 505	1 759 960	119,58%
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	2 189 308	3 355 536	53,27%

A bevételek passzív időbeli elhatárolása a második félévben kiállított, de a 2026 első félévére vonatkozó bérleti és üzemeltetési díjak összegét tartalmazza.

A költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása a még 2026 első félévére vonatkozó közüzemi, telephasználati, karbantartási, tanácsadási és audit díjakat tartalmazza.

10. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE

Az értékesítés nettó árbevételének részletezése:

Adatok euróban	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Bérleti díj	4 988 451	5 529 152	10,84%
Üzemeltetési bevétel	4 030 714	5 150 830	27,79%
Értékesítés nettó árbevétele összesen	9 019 166	10 679 983	18,41%

A növekedést a bérleti forgalmak növekedése és az euróhoz képest erősebb forint is támogatta.

11. EGYÉB BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

A Társaság egyéb bevételeinek értéke a következő tételekből keletkezett:

Adatok euróban	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Értékvesztés visszaírása	-	115 963	-
Kapott bírságok, kötbér	3 525	528	-85%
Elévült kötelezettség, kerekítés	23	10	-54%
Egyéb bevételek összesen:	3 548	116 502	3 184%

A Társaság egyéb ráfordításának értéke a következő tételekből keletkezett:

Adatok euróban	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Építményadó	529 797	587 405	10,87%
Követelés leírása	624	34 192	5382,78%
Egyéb ráfordítás	1 561	27 957	1690,89%
Innovációs járulék	21 276	21 582	1,43%
Helyi iparüzési adó	141 842	-	-100,00%
Egyéb ráfordítások összesen:	695 100	650 139	-6,47%

A Társaság 2026.01.01-től kezdődően szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, majd 2026.05.07-től szabályozott ingatlanbefektetési társaság, így a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. 39/E. § bekezdése alapján mentes az iparüzési adó alól.

12. ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK RÉSZLETEZÉSE

A Társaságnál a tárgyidőszak folyamán a következő anyagjellegű ráfordítások keletkeztek:

Megnevezés	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Igénybe vett szolgáltatások költsége	2 933 606	6 686 509	127,93%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 373 327	1 289 337	-6,12%
Anyagköltség	553 756	985 880	78,04%
Egyéb szolgáltatások költsége	63 437	90 583	42,79%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	4 924 125	9 052 309	83,84%

Az igénybe vett szolgáltatások az alábbi költségeket tartalmazzák:

Megnevezés	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Karbantartási költségek	1 864 163	3 547 763	90,31%
Számviteli és pénzügyi szolgáltatás	37 350	1 570 558	4104,95%
Marketing költségek	375 081	660 626	76,13%
Menedzsment díj	342 868	488 409	42,45%
Jogi szolgáltatás	160 037	254 829	59,23%
Közüzemi szolgáltatások	40 306	96 843	140,27%
Egyéb szolgáltatások	109 811	41 067	-62,60%
Könyvvizsgálat	3 990	26 414	562,07%
Igénybe vett szolgáltatások összesen:	2 933 606	6 686 509	127,93%

A számviteli és pénzügyi költségek emelkedését a tőzsdei megjelenés indokolta, melyből mintegy 1,4 millió euró egyszeri hatás.

A magasabb karbantartási és marketingköltségeket a KÖKI Bevásárlóközpont vonzerejének növelése indokolta. Ezek a többletkiadások kampányszerűek, amelyek célja a stratégiának megfelelően a látogatottság és a bérleti érdeklődés növelése, valamint a közel 100%-os bérbeadottság elérése.

13. PÉNZÜGYI EREDMÉNY RÉSZLETEZÉSE

A Társaság pénzügyi ráfordításainak értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

Megnevezés	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 226 689	1 354 161	-58%
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	617 940	336 241	-46%
Pénzügyi ráfordítások összesen:	3 844 629	1 690 402	-56,03%

A Társaság pénzügyi bevételeinek értéke a következőképpen alakult a tárgyidőszak folyamán:

Megnevezés	2025.01.01- 2025.06.30	2026.01.01- 2026.06.30	Változás %
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	169 364	478 958	183%
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	101 581	83	-100%
Pénzügyi bevételek összesen:	270 945	479 040	76,80%

Az Urban Plaza Plus Nyrt. árbevételének jelentős hányadát forintban számlázza, ebből, valamint az adókötelezettségekből – melyek szintén forintban fizetendők – adódnak az árfolyamkülönbségek.

Kamatot tulajdonosi kölcsön után, valamint a K&H Bank által nyújtott hitel után fizet, pénzügyi műveleteinek veszteségét ez okozza. A pénzügyi műveletek eredménye -1,2 millió euró volt, 2,4 millió euróval javult az összehasonlító időszakhoz képest, melynek oka a tulajdonosi hitelek tőkeemelésből történt 2025. decemberi visszafizetése miatt csökkenő tőkeáttétel.

14. ADÓALAP MÓDOSÍTÓ TÉTELEK

A Társaság 2026.01.01-i hatályú bejegyzés alapján szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, majd 2026.05.07-i hatályú bejegyzés alapján szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik, így a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvény rendelkezései alapján mentesül a társaságiadó-fizetési kötelezettség alól.

15. EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ JELLEGŰ ADATOK

A Társaság 3 tagú felügyelő- és auditbizottsága számára 2026. május-június hónapokra 100-100 ezer forint juttatás került számfejtésre. A beszámolóban a tárgyidőszakra így a felügyelő- és auditbizottság juttatására 1 690 euró és 146 euró kapcsolódó járulék került kimutatásra.

A Társaság mérlegen kívüli kötelezettségekkel, illetve függő kötelezettségekkel nem rendelkezik. A tárgyidőszak folyamán és az összehasonlító időszakban nem foglalkoztatott munkavállalót, nem merült fel kivételes nagyságú vagy előfordulású bevétel, költség, ráfordítás, vezető tisztségviselők részére kölcsönt, előleget nem folyósított, nevükben garanciát nem vállalt.

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő hat éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A társaság környezetre káros tevékenységet nem folytat. A társaságnak környezetvédelmi kötelezettségei nincsenek, a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel nem rendelkezik.

16. A FÉLÉVES BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ LÉNYEGES ESEMÉNYEK

A Társaság mint hitelfelvevő és a K&H Bank Zrt., valamint az OTP Bank Nyrt. mint hitelezők 2026. július 15. napján egy nem kötelező erejű, indikatív term sheetet írtak alá a Társaság refinanszírozása tárgyában. Az indikatív term sheet alapján a finanszírozás egy legfeljebb 95 000 000 EUR összegű, szindikált senior hitelkeret formájában valósulhat meg, amelynek célja a Társaság jelenlegi, K&H Bank Zrt. által nyújtott, összesen 63 000 000 EUR hitelkeretű hitelszerződésének refinanszírozása, az eddiginél kedvezőbb feltételek mellett.

A Társaság 2026. szeptember 2-án egyszemélyes korlátolt felelősségű társaságként, 10 000 EUR törzstőkével megalapította a KÖKI Bevásárlóközpont Korlátolt Felelősségű Társaságot (továbbiakban: „KÖKI Kft.”). A Társaság a KÖKI Kft. 100%-os üzletrészevel rendelkezik. A KÖKI Kft.-t a Nemzeti Adó- és Vámhivatal szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként nyilvántartásba vette.

Az első bekezdésben leírt finanszírozást a KÖKI Kft. venné igénybe, ezért a Társaság a tulajdonában álló ingatlanokat adásvétel útján, ingatlanértékelési szakértő által meghatározott piaci értékkel megegyező vételár ellenében 2026. szeptember 30. napján aláírt adásvétellel, 2026. szeptember 30. 23:59 időpont hatályával átruházta a KÖKI Kft.-re. A KÖKI Bevásárlóközpont átruházásával és a finanszírozás bevonásával kialakítani tervezett holdingstruktúrában a jövőbeli akvizíciók és tőkepiaci tranzakciók egyszerűbben megvalósíthatók.

17. VAGYONI, PÉNZÜGYI ÉS JÖVEDELMEZŐSÉGI ADATOK

Megnevezés	2025.12.31	2026.06.30	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	96,29%	95,85%	-0,46%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	3,48%	3,37%	-3,41%
Saját tőke arány (Saját tőke/Mérlegfőösszeg)	68,00%	68,02%	0,02%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	30,89%	30,39%	-1,62%
Likviditási mutató I. (Forgóeszközök / Rövid lejáratú kötelezettségek)	135,08%	128,59%	-4,81%
Likviditási gyorsráta ((Forgóeszközök-Készletek) / Rövid lejáratú kötelezettségek)	135,08%	128,59%	-4,81%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes bevétel)	-2,57%	-1,69%	-34,25%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)	-0,12%	-0,09%	-25,15%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Saját tőke)	-0,18%	-0,13%	-25,15%

18. FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT

Az Urban Plaza Plus Nyrt. kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített féléves beszámoló valós és megbízható képet ad a Urban Plaza Plus Nyrt. eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a féléves vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Urban Plaza Plus Nyrt. helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket. Az Urban Plaza Plus Nyrt. ezúton nyilatkozik, hogy a féléves beszámoló nem volt auditálva, azt független könyvvizsgáló átvilágította.

Budapest, 2026.09.30.



Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag



Németh Gábor
igazgatósági tag



Urban Plaza Plus Nyrt.

1191 Budapest, Vak Bottyán u. 75 A-C. ép.

urbanplazaplus.hu

investor.relations@urbanplazaplus.hu