

URBAN PLAZA PLUS NYRT.

2026. évi féléves jelentés – illusztratív IFRS

Tájékoztató jellegű, nem hivatalos jelentés — a Társaság hivatalos féléves beszámolója a Számviteli Törvény szerint készül.



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

Az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS), az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standard szerint készített illusztratív, nem auditált évközi pénzügyi kimutatások alapján, kizárólag tájékoztató céllal — nem minősül a Társaság hivatalos, jogszabály szerinti féléves jelentésének.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE PÉNZÜGYI ÉS MŰKÖDÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	Magyarázat	2026 I. félév	2025 I. félév
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	5,5	5,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(0,8)	(0,3)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	4,7	4,7
Átértékelési eredmény	MEUR	E4	7,7	(10,2)
Igazgatási költségek	MEUR	E5	2,4	0,6
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(1,4)	(3,3)
Adózott eredmény	MEUR	E7	21,8	(8,8)
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	2,18	(23,57)
RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK			2026.06.30	2025.12.31
Részvény darabszám	db		10 000 000	10 000 000
Részvényenkénti saját tőke	EUR		14,4	12,2
Részvény ár	EUR		10,0	10,0
Piaci kapitalizáció	MEUR		100,0	100,0
PÉNZÜGYI POZÍCIÓ			2026.06.30	2025.12.31
Befektetési célú ingatlanok értéke	MEUR	P1	202,3	190,7
Saját tőke	MEUR		143,8	122,2
Banki hitelállomány	MEUR	P2	60,1	58,0
Tőkeáttétel (bankhitel / ingatlanérték)	%	P3	30%	30%
MŰKÖDÉSI ADATOK			2026.06.30	2025.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		73,6	72,3
Bérbeadottság	%	M1	92,1%	95,4%
WAULT	év	M2	6,2	6,1

RÉSZLETES ELEMZÉS

Eredményesség		Magyarázat
E1	Bérleti díj bevétel	A 2026 első félévi bérleti díj bevétel 5,5 millió eurót tett ki, amely 0,5 millió euróval, azaz 10,8%-kal magasabb az előző év azonos időszakában elért 5,0 millió eurónál. A fix bérleti díjak 7,9%-kal, 4,9 millió euróra, a forgalomarányos (változó) bérleti díjak 37,6%-kal, 0,7 millió euróra emelkedtek. A növekedést a bérleti mix kedvező alakulása, a bérleti forgalmak növekedése és az erősebb forint is támogatta.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény (az üzemeltetési díj és egyéb bevétel, csökkentve az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségekkel) 2026 első félévében 0,8 millió euró veszteség volt, 0,5 millió euróval kedvezőtlenebb az összehasonlító időszak 0,3 millió eurós veszteségénél. Az üzemeltetési díj és egyéb bevétel 21,0%-kal, 3,4 millió euróra nőtt, az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek azonban ennél gyorsabban, 35,9%-kal, 4,2 millió euróra emelkedtek. A költségnövekedést elsősorban a karbantartási és marketingköltségek emelkedése okozta. E kiadások növelése a Társaság stratégiájának részét képező, kampányjellegű intézkedésekhez kapcsolódik, amelyek a KÖKI Bevásárlóközpont vonzerejének növelését és a megcélzott, közel 100%-os bérbeadottság elérését szolgálják.
E3	Bruttó eredmény	A bruttó eredmény (a bérleti díj bevétel és az üzemeltetési eredmény együtt) 2026 első félévében 4,7 millió euró volt, 24 ezer euróval (0,5%-kal) magasabb az előző év azonos időszakánál.
E4	Átértékelési eredmény	2026 első félévében 7,7 millió euró átértékelési nyereség került elszámolásra, szemben az összehasonlító időszak 10,2 millió eurós veszteségével.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 2026 első félévében 2,4 millió eurót tettek ki, ami 1,8 millió eurós növekedés az összehasonlító időszak 0,6 millió eurójához képest. A növekedés döntő részét a számviteli és pénzügyi szolgáltatások 1,6 millió eurós emelkedése adta, melyből mintegy 1,4 millió euró a tőzsdei megjelenéshez kötődő egyszeri hatás.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi eredmény 1,4 millió euró veszteség volt, 1,9 millió euróval javult az összehasonlító időszakhoz képest, melynek oka a tulajdonosi hitelek tőkeemelésből történt 2025. decemberi visszafizetése miatt csökkenő tőkeáttétel: a nem banki hitelek kamata 1,9 millió euróról 34 ezer euróra csökkent. A banki hitel kamata 1,3 millió euró volt, az előző év azonos időszakával közel azonos szinten.
E7	Adózott eredmény	Az adózott (tárgyidőszaki) eredmény 21,8 millió euró nyereség volt, szemben az összehasonlító időszak 8,8 millió eurós veszteségével. A 8,9 millió euró adózás előtti eredményt jelentősen növelte a 13,0 millió euró halasztott adó bevétel: a Társaság a 2026. január 1-jétől elnyert szabályozott ingatlanbefektetési (elő)társasági státusza miatt nem kötelezett társasági adó fizetésére, ezért a korábban megképzett halasztott adó kötelezettség teljes egészében feloldásra került.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2026 első félévében 2,18 euró nyereség volt, szemben az összehasonlító időszak 23,57 eurós veszteségével. A mutató az adózott eredmény alakulásával együttesen változott, összehasonlíthatóságát a részvények számának a 2025. decemberi tőkeemelés miatti jelentős növekedése is befolyásolja.
Pénzügyi pozíció		
P1	Befektetési célú ingatlanok értéke	A befektetési célú ingatlanok értéke 11,6 millió euróval, 202,3 millió euróra nőtt 2025 év végéhez képest, amelyből 7,7 millió euró a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelési nyereség, 3,9 millió euró pedig az ingatlanfejlesztések aktivált értéke.
P2	Hitelállomány	A banki hitelállomány (rövid és hosszú lejáratú rész együtt) 58,0 millió euróról 60,1 millió euróra nőtt, amit a B hitelkeretből történt további lehívások (3,3 millió euró) okoztak, melyet részben ellensúlyoztak a tőketörlesztések (1,3 millió euró). A banki hiteleken felül a Társaság 2026. június 30-án 1,6 millió euró tulajdonosi kölcsönrel rendelkezett (2025.12.31: 0,2 millió euró).
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 minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely a súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angol rövidítése WAULT a „weighted average unexpired lease term” alapján). A kalkulált érték nem veszi figyelembe a bérletk által esetlegesen érvényesíthető felmondási opciókat, nem tartalmazza a bérletk által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén 1 éves futamidőt tartalmaznak a számítások.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen jelentés a Társaság 2026. június 30-ával végződő hat hónapos időszakára vonatkozó, az IAS 34 Évközi pénzügyi beszámolás standard alapján készített illusztratív, nem auditált IFRS pénzügyi kimutatásain alapul. Az illusztratív kimutatások célja, hogy a Társaság 2027. január 1-jei IFRS-re történő áttérését megelőzően összehasonlíthó IFRS adatsort biztosítsanak a befektetők számára. A két keretrendszer szerinti adatok között – különösen a befektetési célú ingatlanok valós értéken történő értékelése, a halasztott adó, valamint a bevételek és költségek besorolása miatt – lényeges eltérések vannak.

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 igazgatási költségek között kimutatott számviteli és pénzügyi szolgáltatások 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 mix 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 éttermekkel 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 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 3900 m² új bérbeadható terület, mellyel a Társaság 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, az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek 1,1 millió euróval alakultak magasabban a bázisidőszakhoz képest, így a nettó üzemeltetési eredmény (üzemeltetési díj és egyéb bevétel csökkentve az üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségekkel) vesztesége 0,5 millió euróval, 0,8 millió euróra nőtt.

A 2025. decemberi tőkeemeléssel párhuzamosan a tulajdonosi hitelek szinte teljes mértékben visszafizetésre kerültek, így a finanszírozási ráfordítások 2,0 millió euróval csökkentek.

IFRS szerint a Társaság eredményét két, a számviteli törvény szerinti eredményben nem megjelenő tétel határozta meg döntően. Egyrészt a befektetési célú ingatlanok valós értékelése 7,7 millió euró nyereséget eredményezett (2025 I. félév: 10,2 millió euró veszteség). Másrészt a szabályozott ingatlanbefektetési státusz elnyerése miatt a halasztott adó kötelezettség feloldásra került, ami 12,9 millió euró halasztott adó bevételt eredményezett. Ezek hatására a Társaság tárgyidőszaki eredménye 21,8 millió euró nyereség volt, szemben az előző év azonos időszakának 8,8 millió eurós veszteségével. A valós értékelési eredmény és a halasztott adó hatásától eltekintve a tárgyidőszaki eredmény 1,1 millió euró nyereség lett volna (2025 I. félév: 0,8 millió euró nyereség), mivel a finanszírozási költségek csökkenése és a bevételek növekedése ellentételezte az egyszeri tőzsdei költségek és a magasabb üzemeltetési költségek hatását.

A Társaság eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérleti várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. A kiskereskedelmi forgalom alapvetően kedvezően alakult a tárgyidőszakban Magyarországon. Az energiaárak 2026 első félévében az összehasonlíthó időszakhoz képest magasabbak voltak, de nem gyakoroltak lényeges hatást az üzemeltetési eredményre. A volatilis árváltozások kockázatot jelentenek. IFRS szerint a hozamszint változása a befektetési célú ingatlanok valós értékén keresztül közvetlenül a tárgyidőszaki eredményt is befolyásolja.

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. A 2026-os üzleti évre vonatkozó osztalék megállapításának alapja a Számviteli Törvény szerint készített egyedi beszámoló, jelen illusztratív IFRS pénzügyi kimutatások nem szolgálnak az osztalékfizetés alapjául.

KOCKÁZATOK:

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<i>Piaci és pénzügyi kockázatok</i>		
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 bérloki 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 bérloki 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 bérloki 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 bérloki 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.

Ingotlanpiaci hozamelvárások változásának kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont értékét jelentősen befolyásolja a kereskedelmi ingatlanokkal szemben elvárt piaci hozamszint alakulása. A hozamelvárások emelkedése az ingatlan piaci értékének csökkenését eredményezheti, amely kedvezőtlenül hathat a finanszírozási lehetőségekre, a hitelfelvételi képességre és a jövőbeli fejlesztések finanszírozhatóságára. IFRS szerint a befektetési célú ingatlanok valós értékének változása közvetlenül a tárgyidőszaki eredményben jelenik meg, így a hozamelvárások változása az eredmény volatilitását is növeli.	A KÖKI Bevásárlóközpont versenyképességének és jövedelemtermelő képességének folyamatos javítása, prudens finanszírozási struktúra fenntartása és az ingatlan értékének rendszeres piaci felülvizsgálata.
Működési kockázatok		
Ingotlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont működése során előre nem látható műszaki problémák, fenntarthatósági fejlesztések vagy a piaci igények változása jelentős beruházásokat tehet szükségessé. Nem megfelelő beruházási döntések, illetve a felújítási munkák elhúzódása többletköltségeket, átmeneti bérleti bevételkiesést és a vásárlóközpont versenyképességének romlását eredményezhetik.	Rendszeres műszaki felülvizsgálatok, alapos beruházás-előkészítés, ütemezett felújítási programok és folyamatos projektkontroll 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 bérlői mixtól, valamint a bérlők pénzügyi stabilitásától. A bérlők forgalmának csökkenése, fizetőképességük romlása vagy a nem megfelelő bérlői összetétel kedvezőtlenül befolyásolhatja a bérleti bevételeket, a kiadottságot és a vásárlóközpont versenyképességét.	Piaci igényekhez igazodó bérlői mix kialakítása, a bérlők pénzügyi helyzetének folyamatos nyomon követése, valamint aktív bérbeadási és bérlőmegtartási stratégia alkalmazása.
Ingotlanok 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 bevételkieséssel 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 bérlők kockázata	A KÖKI Bevásárlóközpont kettő olyan bérlővel is rendelkezik, amelyek által fizetett bérleti díj bevétel meghaladja a teljes bérleti díj bevétel 10%-át. Amennyiben egyik vagy akár mindkettő bérleti szerződés megszűnne, úgy az érdemi kiesést okozhatna a bérleti díjbevételekben.	Hosszú távú bérleti kapcsolatok fenntartása, a bérlői portfólió folyamatos diverzifikálása, valamint aktív bérbeadási és bérlőmegtartási 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 véglegessé.

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 vízvezeték 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 bankok:	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, amely 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 kamatláb ügylettel (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 az Ingatlant –, valamint a Társaságban fennálló részesedésekre. A Társaság tekintetében biztosítéki szerződések kerültek megkötésre a piacon szokásos feltételekkel.

AZ ÉVKÖZI 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 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.

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.

NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT ILLUSZTRATÍV ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOK

2026. június 30.

NEM AUDITÁLT ILLUSZTRATÍV ADATOK

A jelen illusztratív IFRS pénzügyi kimutatás kizárólag tájékoztató célt szolgál, és nem helyettesíti, nincs elsőbbsége a Számviteli Törvény szerint készített, hivatalos egyedi féléves beszámolóval szemben, amely a Társaság jogszabály szerint kötelező érvényű pénzügyi jelentése.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT JÖVEDELEMRE ÉS ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS.....	3
ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA.....	4
ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS.....	5
ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT CASH-FLOW KIMUTATÁS.....	6
ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ.....	7
1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR.....	7
2. EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ILLUSZTRATÍV ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKKAL KAPCSOLATBAN.....	7
3. JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN.....	8
4. SZEGMENSINFORMÁCIÓK.....	8
5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE.....	8
6. BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL.....	8
7. NETTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDMÉNY.....	9
8. IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK.....	9
9. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK.....	9
10. FINANSZÍROZÁSI EREDMÉNY.....	10
11. KAPCSOLT FELEK.....	10
12. SAJÁT TŐKE.....	11
13. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK.....	13
14. NYERESÉGADÓK.....	14
15. CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK.....	14
16. FÜGGŐ KÖVETELÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS ELKÖTELEZETTSÉGEK.....	15
17. ÉVKÖZI BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK.....	15

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT JÖVEDELEMRE ÉS ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	5 529 152	4 988 451
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	3 380 288	2 794 767
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(4 170 828)	(3 068 874)
Bruttó eredmény		4 738 612	4 714 344
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	7 706 641	(10 198 160)
Egyéb működési bevételek	9	464 876	194 762
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	11	81 771	(624)
Igazgatási költségek	8	(2 405 557)	(589 824)
Egyéb működési ráfordítások	9	(319 362)	(70 430)
Működési eredmény		10 266 980	(5 949 931)
Finanszírozási bevételek	10	14 164	76 183
Finanszírozási ráfordítások	10	(1 409 389)	(3 399 413)
Adózás előtti eredmény		8 871 756	(9 273 161)
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	14	12 947 341	452 562
Tárgyidőszaki eredmény		21 819 097	(8 820 599)
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	15	(168 162)	(172 840)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(168 162)	(172 840)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		21 650 935	(8 993 439)
Egy részvényre jutó eredmény		2,18	(23,57)

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA

Adatok euróban	Meg- jegyzés	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (nem auditált)
ESZKÖZÖK			
Befektetett eszközök		202 300 000	190 700 000
Befektetési célú ingatlanok	5	202 300 000	190 700 000
Forgóeszközök		8 684 424	7 178 586
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		1 988 626	1 198 500
Egyéb követelések		2 033 873	594 137
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke	15	4 325	172 487
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	2 458 645	1 106 297
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		2 198 954	4 107 165
Eszközök összesen		210 984 423	197 878 586
FORRÁSOK			
Saját tőke		143 801 828	122 150 894
Jegyzett tőke		10 000 000	10 000 000
Tőketartalék		51 909 010	51 909 010
Cash-flow fedezeti tartalék		4 325	172 487
Eredménytartalék		81 888 494	60 069 397
Hosszú lejáratú kötelezettségek		58 310 578	68 046 534
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	57 155 380	53 971 314
Bérlői letétek		1 155 198	1 106 297
Halasztott adó kötelezettségek		0	12 968 923
Rövid lejáratú kötelezettségek		8 872 016	7 681 158
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	4 512 772	4 189 559
Szállítók		712 434	883 089
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		3 646 810	2 608 510
Kötelezettségek összesen		67 182 594	75 727 692
Források összesen		210 984 423	197 878 586

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS

Adatok euróban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Eredmény- tartalék	Összesen
Egyenleg 2025.01.01. (nem auditált)	47 000	0	172 840	69 848 652	70 068 492
Tárgydőszaki eredmény	0	0	0	(8 820 599)	(8 820 599)
Tárgydőszaki egyéb átfogó eredmény	0	0	(172 840)	0	(172 840)
Egyenleg 2025.06.30. (nem auditált)	47 000	0	0	61 028 053	61 075 053
Tárgydőszaki eredmény	0	0	0	(958 656)	(958 656)
Tárgydőszaki egyéb átfogó eredmény	0	0	172 487	0	172 487
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	9 953 000	51 909 010	0	0	61 862 010
Egyenleg 2026.01.01. (nem auditált)	10 000 000	51 909 010	172 487	60 069 397	122 150 894
Tárgydőszaki eredmény	0	0	0	21 819 097	21 819 097
Tárgydőszaki egyéb átfogó eredmény	0	0	(168 162)	0	(168 162)
Záró egyenleg 2026.06.30 (nem auditált)	10 000 000	51 909 010	4 325	81 888 494	143 801 828

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		8 871 756	(9 273 161)
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós érték változása	5	(7 706 641)	10 198 160
Devizaátszámítás		(207 833)	(41 021)
Egyéb eredmény korrekciók		1 124 025	1 118 856
Vevők és egyéb követelések változása		(1 984 673)	(74 392)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		48 902	155 340
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	(1 352 349)	938 040
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		(12 101 278)	(1 042 535)
Fizetett nyereségadó	15	(21 582)	(168 136)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(360 750)	2 431 849
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(3 893 359)	(698 160)
Kapott kamatok	10	83	27 325
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 893 277)	(670 835)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	3	(1 323 639)	(41 369 500)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	3 320 096	57 000 000
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök felvétele	3	1 533 794	1 885 666
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése	3	(100 000)	(18 986 183)
Fizetett kamatok	10	(1 292 270)	(1 319 021)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		2 137 981	(2 789 037)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(2 116 045)	(1 028 024)
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		4 107 165	1 780 137
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért deviza árfolyamnyereség/(veszteség)		207 833	41 021
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		2 198 954	793 134

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKHOZ

1. ÁLTALÁNOS HÁTTÉR

Anyavállalat neve: 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) törzsrészeit a Budapesti Értéktőzsde Standard kategóriájában jegyzik.

Az Urban Plaza Plus Nyrt. legnagyobb, meghatározó részesedéssel rendelkező részvényese 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 törzsrészből állt.

A Társaság a KÖKI Bevásárlóközpont tulajdonosa, melyet operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosít. A Társaság fő tevékenysége: 6820 '25 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése.

A Társaság szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik.

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter

Marton András

Németh Gábor

1011 Budapest,
Ponty utca 6.

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

1118 Budapest,
Radóc utca 10.

Együttesen

Együttesen

Együttesen

Jelentős tárgyidőszaki tranzakciók, ügyletek:

A Társaság 2026.01.01-től kezdődően szabályozott ingatlanbefektetési előtársaságként, majd 2026.05.07-től szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik.

A Társaság részvényeit 2026. április 8.-ától jegyzik a Budapesti Értéktőzsde Standard kategóriájában.

2. EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ILLUSZTRATÍV ÉVKÖZI PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKKAL KAPCSOLATBAN

Jelen illusztratív pénzügyi kimutatás célja, hogy az Urban Plaza Plus 2027. január 1.-ei IFRS áttérését megelőzően összehasonlító, IFRS adatsort adjon a befektetőknek. Az IFRS áttérésnek megfelelően a Társaságnak az IFRS 1 A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok első alkalmazása standardot kell alkalmaznia. Ez a standard tartalmazza azokat az előírásokat (egyszerűsítéseket, tiltásokat), melyeket a IFRS Standardok első alkalmazás során követni kell, különösen a korábbi időszakok adatainak újrakalkulálása tekintetében. Az adatok nincsenek auditálva. Az illusztratív pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardok 34. számú standardjának elismerési és értékelési alapelveivel összhangban készült, tájékoztató jelleggel. A jelen kimutatás nem minősül a Társaság hivatalos, jogszabály szerinti féléves pénzügyi jelentésének.

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészből nem bocsátott ki. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2026. június 30-ával végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Az illusztratív évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

A beszámolóban rögzített adatok euróban szerepelnek, a könyvvezetés pénzneme az euró.

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

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

3. JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN

Hitelek és kölcsönök

A banki hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2025.12.31-én 57 986 445 euró volt, amely 2026.06.30-ára 60 059 929 euróra nőtt további lehívások hatására. A banki hitelek a K&H Bank Zrt-től kerültek felvételre.

Az Egyéb hitelek között a végső anyavállalattól, az Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.-től, illetve a meghatározó többségi tulajdonostól, a KOMAL Invest Kft.-től felvett hitelek szerepelnek.

Adatok euróban	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (nem auditált)
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek	55 726 229	53 971 314
Tulajdonosi kölcsönök	1 429 151	0
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	57 155 380	53 971 314
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek rövid része	4 333 700	4 015 131
Tulajdonosi kölcsönök	179 072	174 428
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	4 512 772	4 189 559

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2026. június 30-ával végződő időszak végén a Társaság 2 458 645 euró korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (1 303 447 euró), másik része pedig bérleti letétekhez (1 155 198 euró).

4. SZEGMENSINFORMÁCIÓK

A Társaság tevékenységét nem bontja szegmensek szerint.

5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE

Ahogy korábbi időszakokban is, a Társaság az ingatlanok valós értékének időszak végi értékelésére független értékbecslőt, a IO Partners Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték a Társaság tulajdonában lévő ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 11 600 000 euró összeggel növekedett a 2026. június 30-ig tartó időszakban 2025 év végéhez képest, amelyből 7 706 641 euró a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt nyeresége, 3 893 359 euró pedig az ingatlanfejlesztések értéke.

6. BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL

A Társaság befektetési célú ingatlanjából bérleti díj bevételt realizál, mely az alábbiak szerint alakult:

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	5 529 152	4 988 451
<i>ebből fix</i>	<i>4 856 302</i>	<i>4 499 313</i>
<i>ebből változó</i>	<i>672 851</i>	<i>489 138</i>

A bérleti díj bevétel 2026 első félévében 10,8%-kal nőtt 2025 ugyanazon időszakához képest.

7. NETTÓ ÜZEMELTETÉSI EREDMÉNY

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	3 380 288	2 794 767
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(4 170 828)	(3 068 874)
Nettó üzemeltetési eredmény	(790 540)	(274 107)

A nettó üzemeltetési veszteség az összehasonlító időszakhoz képest 516 ezer euróval nőtt, melyet elsősorban a karbantartási és marketing költségek növekedése okozott. E kiadások növelése a Társaság stratégiájának részét képező, kampányjellegű intézkedésekhez kapcsolódik, amelyek a KÖKI Bevásárlóközpont vonzerejének növelését és a megcélzott, közel 100%-os bérbeadottság elérését szolgálják.

8. IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK

Az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	1 596 972	41 340
Jogi tanácsadás	254 829	160 037
Menedzsment díj	488 409	342 868
Egyéb igazgatási költségek	65 348	45 579
Összesen	2 405 557	589 824

A számviteli és pénzügyi szolgáltatások költségének növekedése a tőzsdére lépés kapcsán rendelt szolgáltatásokkal kapcsolatos.

9. EGYÉB MŰKÖDÉSI BEVÉTELEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Devizás átváltások nyeresége	242 567	124 481
Devizás ártértékelés nyeresége	222 226	42 956
Kapott kamatok	83	27 325
Egyéb működési bevételek	464 876	194 762
Devizás átváltások vesztesége	(319 362)	(70 430)
Egyéb működési ráfordítások	(319 362)	(70 430)

10. FINANSZÍROZÁSI EREDMÉNY

A Társaság finanszírozási eredménye az alábbiak szerint alakult:

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Devizás ártértékelés nyeresége	14 164	1 927
Finanszírozási bevételek	14 164	1 927
Banki hitel kamata	(1 320 367)	(1 263 766)
Nem banki hitel kamata	(33 794)	(1 907 666)
Hitelfelvételi költségek	(38 199)	(153 525)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(17 029)	(199)
Finanszírozási ráfordítások	(1 409 389)	(3 325 157)
Finanszírozási eredmény	(1 395 225)	(3 323 230)

A nem banki hitel kamatának csökkenését a kapcsolt kölcsönök állományának csökkenése okozza.

11. KAPCSOLT FELEK

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult (adatok euróban):

Tulajdonosi kapcsolat miatt kapcsolt felekkel folytatott forgalom:

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	Felvett hitel	1 500 000	0
Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	Hitel visszafizetés	100 000	444 000
Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	Hitelkamat	29 151	1 095 066
KOMAL Invest Kft.	Hitelkamat	4 643	430 818
KOMAL Invest Kft.	Hitel visszafizetés	0	18 386 183
GGTR Kft	Hitelkamat	0	381 782
GGTR Kft	Hitel visszafizetés	0	156 000
Tulajdonosi kapcsolat miatt kapcsolt felekkel folytatott forgalom összesen:		1 633 794	20 893 850

Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen:

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Adventum International Ltd.	Menedzsment díj	488 409	342 868
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi	252 799	154 937

szolgáltatások		
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen	741 208	497 804

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak (adatok euróban):

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31 (nem auditált)
Tulajdonosi kapcsolat miatt kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Adventum Quartum Central Europe SICAV p.l.c.	Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	1 429 151	0
KOMAL Invest Kft.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	179 072	174 428
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott egyenlegek összesen		1 608 222	174 428
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	43 786
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen		0	43 786

A Társaság kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelő és auditbizottsági tagokat.

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.

12. SAJÁT TŐKE

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 114/B § alapján az IFRS-ek szerinti éves beszámolót készítő gazdálkodó szervezet a beszámoló fordulónapjára vonatkozóan saját tőke megfeleltetési táblát állít össze.

A tábla kizárólag információs célokat szolgál, mert a saját tőkét a magyar beszámoló alapján kell megállapítani. Amikor a Társaság az IFRS-ekre egyedi pénzügyi kimutatásai kapcsán áttér, a saját tőke egyeztető tábla előállítható.

A saját tőke egyeztetett értéke a következő 2026. június 30-án:

IFRS-ek szerinti saját tőke	
IFRS-ek szerinti saját tőke (IFRS-ek szerinti eszköz és kötelezettségek különbsége)	143 801 828
+ kapott pótbefizetés IFRS-ek szerint kötelezettségként kimutatott összege	0
- adott pótbefizetés IFRS-ek szerint eszközként kimutatott összege	0
+ tőketartalékba helyezendő átvett pénzeszköz, ha az halasztott bevétel (IFRS)	0
+ átvett eszközök értéke, ha az halasztott bevétel (IFRS)	0
- tőkeinstrumentumot eredményező tőkeemelés, ha azt a tulajdonosokkal szembeni követelésként kellett kimutatni (IFRS)	0
Saját tőke (egyeztetett)	143 801 828

A saját tőke egyes elemei, egyeztetés szerint a következőképpen alakulnak:

IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	
Létesítő okiratban kimutatott jegyzett tőke, megegyezik a cégbíróságon bejegyzett tőkével	10 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	

Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0
--	----------

Lekötött tartalék	
Kapott pótbefizetés	0
Saját részvény miatti korlát	0
Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	0
Lekötött tartalék	0

Eredménytartalék	
IFRS-ek szerinti adózott és ki nem osztott halmozott eredmény a korábbi évekből	60 069 397
+/- IFRS-ek szerint a felhalmozott eredmény javára vagy terhére elszámolt összegek	0
- Adott pótbefizetés eszközként kimutatott összege	0
- Fel nem használt fejlesztési tartalék, halasztott adó hatással korrigálva	0
Eredménytartalék (egyeztetett)	60 069 397

Adózott eredmény	
Adózott eredmény, Szt. 114/A.§ 9. pontja	21 819 097

Értékelési tartalék	
Egyéb átfogó eredményben elszámolt tételek halmozott összege	4 325

Tőketartalék	
Egyeztetett saját tőke	143 801 828
- IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	-10 000 000
- Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0
- Eredménytartalék	-60 069 397
- Adózott eredmény	-21 819 097
- Lekötött tartalék	0
- Értékelési tartalék	-4 325
Tőketartalék (egyeztetett)	51 909 010

Az egyeztetés eredményképpen létrejött saját tőke:

Egyeztetett saját tőke (Szt. 114/B § szerint)	
Jegyzett tőke	10 000 000
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0
Tőketartalék	51 909 010
Eredménytartalék	60 069 397
Lekötött tartalék	0
Értékelési tartalék	4 325
Adózott eredmény	21 819 097
Saját tőke összesen (egyeztetett)	143 801 828

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék (Szt. 114/B (5) b. pontja szerint)

Eredménytartalék (egyeztetett)	60 069 397
Tárgyidőszaki adózott eredmény	21 819 097
Csökkentve: Befektetési célú ingatlanok halmozott nem realizált nyeresége	-76 246 839
Osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék	5 641 654

13. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK

A pénzügyi instrumentum olyan szerződéses megállapodás, amelynek eredményeképpen a szerződésben résztvevő egyik félnél pénzügyi eszköz, míg a másik félnél pénzügyi kötelezettség vagy tőkeinstrumentum keletkezik.

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Társaságnál:

Adatok euróban	2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31 (nem auditált)
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	1 988 626	1 198 500
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	1 767 774	536 156
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	2 458 645	1 106 297
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 198 954	4 107 165
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	8 413 999	6 948 118
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	8 413 999	6 948 118
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	57 155 380	53 971 314
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	57 155 380	53 971 314
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök:	4 512 772	4 189 559
Szállítók	712 434	883 089
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	3 646 449	2 235 589
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	8 871 655	4 667 278
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	66 027 034	58 638 592
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Forgóeszközök		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke	4 325	172 487
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	4 325	172 487
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 646 810	2 608 510
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	3 646 810	2 608 510
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	3 646 810	2 608 510

Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök tárgyidőszaki növekedését a kapcsolt hitelek növekedése indokolja (lásd 3. megjegyzés).

Az amortizált bekerülési értéken értékelt egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazzák a halasztott bevételeket és költségek passzív időbeli elhatárolásait.

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

14. NYERESÉGADÓK

A Társaság 2026.01.01-től kezdődően szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás, majd 2026.05.07-től szabályozott ingatlanbefektetési társaság, így a társasági adókulcsa 0% és a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. 39/E. § bekezdése alapján mentes az iparűzési adó alól.

Az innovációs járulék a nyereségadók között kerül kimutatásra. Az összehasonlító időszakban a helyi iparűzési adó is nyereségadóként került kimutatásra.

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	21 582	168 136
Halasztott adó bevétel	(12 968 923)	(620 698)
Összesen	(12 947 341)	(452 562)

15. CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK

A Társaság a változó kamatozású bankhitelén jelentkező kamatláb kockázat fedezetére 2025. augusztus 4-én fedezeti ügyletet kötött: a 2025. december 31-től 2030. április 1-ig terjedő időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 2,0% és maximum (cap) 3,07% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 2,0% alá esne akkor a Társaság a tőke 70%-ára 2,0%-ot fizet a 3 havi EURIBOR helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 3,07% fölé emelkedne akkor 3,07% -ot.

Periódus kezdete	Periódus vége	Fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2026.06.30	2026.09.30	42 246 768	59 676 197
2026.09.30	2026.12.31	41 769 244	59 670 348
2026.12.31	2027.03.31	41 238 008	58 911 440
2027.03.31	2027.06.30	40 700 290	58 143 272
2027.06.30	2027.09.30	40 156 013	57 365 733
2027.09.30	2027.12.31	39 605 096	56 578 708
2027.12.31	2028.03.31	39 047 457	55 782 081
2028.03.31	2028.06.30	38 483 015	54 975 736
2028.06.30	2028.10.02	37 911 687	54 159 553
2028.10.02	2029.01.02	37 333 388	53 333 412
2029.01.02	2029.04.03	36 748 035	52 497 193
2029.04.03	2029.07.02	36 155 540	51 650 772
2029.07.02	2029.10.01	35 555 817	50 794 024
2029.10.01	2029.12.31	34 948 777	49 926 824
2029.12.31	2030.04.01	34 334 332	49 049 045

A cash flow ügyletek valós értékét az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok euróban	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (nem auditált)
----------------	-------------------------------	-------------------------------

Cash-flow fedezeti származékos ügyletek pozitív valós értéke	4 325	172 487
--	-------	---------

16. FÜGGŐ KÖVETELÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS ELKÖTELEZETTSÉGEK

Függő követelések

Függő követelés alatt olyan lehetséges eszközt értünk, amely múltbeli események következménye, de amelynek létezése még bizonytalan, nem a Társaság irányítása alatt álló jövőbeli eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Társaságnak nincsenek olyan függő követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

Függő kötelezettségek

A Társaságnak nincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak kiáramlása valószínű és jelentős lenne.

17. ÉVKÖZI 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 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 üzletrészeivel 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.

Budapest, 2026.09.30.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag



Urban Plaza Plus Nyrt.

1091 Budapest, Vak Bottyán u. 75 A-C. ép.

urbanplazaplus.hu

investor.relations@urbanplazaplus.hu