

**Shopper Park Plus Nyrt.**

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási  
Standardok szerint készített Nem Auditált Évközi Tömörített Konsolidált  
Pénzügyi Kimutatások**

2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

## Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos és három hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra.....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra .....	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz .....	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban .....	9
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában .....	9
4. Szegmensinformációk .....	11
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	12
6. Bérleti díj bevétel .....	13
7. Nettó üzemeltetési eredmény .....	13
8. Igazgatási költségek .....	14
9. Kapcsolt felek.....	15
10. Pénzügyi instrumentumok .....	16
11. Nyereségadók .....	17
12. Saját tőkeinstrumentumok kibocsátása.....	17
13. Pénzügyi instrumentumok értékelése .....	17
14. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek .....	21
15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események .....	22

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

### Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos és három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.09.30- án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30- án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2023.09.30- án végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30- án végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	16 337 692	5 619 491	5 609 329	4 735 174
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	20 077 575	6 113 717	5 910 084	5 268 482
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(21 959 888)	(7 592 967)	(6 075 871)	(5 974 375)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>14 455 379</b>	<b>4 140 241</b>	<b>5 443 542</b>	<b>4 029 281</b>
Igazgatási költségek	8	(1 947 361)	(2 877 875)	(508 120)	(642 893)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	3 977 909	19 893 791	289 495	(50 116)
<b>Működési eredmény</b>		<b>16 485 927</b>	<b>21 156 157</b>	<b>5 224 917</b>	<b>3 336 272</b>
Pénzügyi bevételek		1 609 190	1 451 045	471 128	1 449 788
Pénzügyi ráfordítások		(9 392 143)	(1 411 468)	(2 943 890)	(998 393)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>8 702 974</b>	<b>21 195 734</b>	<b>2 752 155</b>	<b>3 787 667</b>
Nyereségadó		(409 496)	(1 504 742)	(274 434)	96 213
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>		<b>8 293 478</b>	<b>19 690 992</b>	<b>2 477 721</b>	<b>3 883 880</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		8 293 478	19 690 992	2 477 721	3 883 880
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>					
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		429 765	545 095	(133 123)	(282 811)
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>					
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0	0	
<b>Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény</b>		<b>429 765</b>	<b>545 095</b>	<b>(133 123)</b>	<b>(282 811)</b>
<b>Tárgyidőszaki átfogó eredmény</b>		<b>8 723 243</b>	<b>20 236 087</b>	<b>2 344 598</b>	<b>3 601 069</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		8 723 243	20 236 087	2 344 598	3 601 069
Egy részvényre jutó eredmény		0,86	4,71	0,26	0,40
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,86	4,71	0,26	0,40
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,86	4,71	0,26	0,40

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált  
Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.09.30	2022.12.31
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>285 446 518</b>	<b>279 647 973</b>
Befektetési célú ingatlanok	5	285 435 000	279 645 000
Halasztott adó követelések		0	0
Részesedések		0	0
Egyéb befektetett eszközök		11 518	2 973
<b>Forgóeszközök</b>		<b>28 605 267</b>	<b>31 233 796</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	6 911 864	3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés		299 492	249 483
Egyéb követelések	3	5 477 387	13 069 018
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	10	692 562	262 797
Banki biztosítéki számlák		9 761 645	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		5 462 317	4 491 793
<b>Eszközök összesen</b>		<b>314 051 785</b>	<b>310 881 769</b>
<b>Források</b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>124 039 517</b>	<b>119 169 072</b>
Jegyzett tőke		963 200	963 200
Tőketartalék (ázsio)		95 356 800	95 356 800
Egyéb átfogó jövedelem		692 562	262 797
Eredménytartalék		18 733 477	(327 699)
Tárgyidőszaki eredmény		8 293 478	22 913 974
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>146 451 860</b>	<b>159 368 971</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	135 550 332	139 833 824
Bérlői letétek		6 343 626	5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek		3 821 853	3 590 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3	736 049	9 996 141
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>43 560 408</b>	<b>32 343 726</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	15 890 792	10 531 250
Szállítók	3	1 224 443	238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		(6 464)	25 270
Céltartalékok		0	154 662
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	26 451 637	21 394 339
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>190 012 268</b>	<b>191 712 697</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>314 051 785</b>	<b>310 881 769</b>

## Konzolidált saját tőke kimutatás 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsio)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2021.12.31</b>	<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(701 693)</b>	<b>373 994</b>	<b>1 292 301</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	827 906	0	0	19 690 992	20 518 898
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	947 000	93 753 000	0	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.09.30</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>827 906</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>19 690 992</b>	<b>116 511 199</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(565 109)	0	0	3 222 982	2 657 873
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	0	0	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Egyenleg 2022.12.31</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>262 797</b>	<b>0</b>	<b>(327 699)</b>	<b>22 913 974</b>	<b>119 169 072</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	429 765	0	0	8 293 478	8 723 243
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	(3 852 800)	0	(3 852 800)
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
<b>Záró egyenleg 2023.09.30</b>	<b>963 200</b>	<b>95 356 800</b>	<b>692 562</b>	<b>0</b>	<b>18 733 477</b>	<b>8 293 478</b>	<b>124 039 517</b>

## Konszolidált cash-flow kimutatás a 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	nem auditált 2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30-án végződő 9 hónapos időszak
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózás előtti eredmény	8 702 974	21 195 734
Korrekciók:		
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	(3 977 909)	(19 893 791)
Deviza átszámítás	(1 346)	104 345
Céltartalékok növekedése/csökkenése	(154 662)	0
Egyéb eredmény korrekciók	5 963 940	1 166 254
Vevők és egyéb követelések változása	4 463 654	(7 515 049)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	394 925	1 742 316
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	(312 078)	(6 209 500)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	(3 175 998)	9 028 171
Fizetett, fizetendő nyereségadó	(177 948)	0
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>11 725 552</b>	<b>(381 520)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése és fejlesztése	(1 812 091)	(238 410 631)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése	(8 968)	(999)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(1 821 059)</b>	<b>(238 411 630)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	(4 125 000)	(2 625 000)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	(0)	150 000 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	5 006 000	0
Tőkeemelés	0	94 700 000
Fizetett kamatok	(5 963 515)	(1 166 213)
Fizetett osztalék	(3 852 800)	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(8 935 315)</b>	<b>240 908 787</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>	<b>969 178</b>	<b>2 115 637</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege</b>	<b>4 491 793</b>	<b>1 622 539</b>
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)	1 346	(104 345)
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege</b>	<b>5 462 317</b>	<b>3 633 831</b>

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

## Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

### 1. Általános háttér

Anyavállalat neve: Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság  
Adószáma: 27033498-2-44  
Székhelye: 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.  
Cégjegyzék száma: 01-10-140433

A Shopper Park Plus Nyrt-t (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) Graduw Zrt. néven 2019. július 9-én alapították. A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

Az Anyavállalat többségi tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021 december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. A Társaság végső anyavállalata az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF.  
A Társaság törzstőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 2023.09.30.-án 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatelsőbbégi részvényből állt. A „B” sorozatú szavazatelsőbbégi részvények tízszeres szavazati jogot biztosít az „A” sorozatú részvényhez képest. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2022-es, sem a 2023-as év során sem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Társaság képviselőit a következőképpen jogosulták:

Bárány Kristóf Péter	Marton András	Németh Gábor
1011 Budapest	1124 Budapest	1118 Budapest
Ponty utca 6.	Nárcisz utca 56. 2. em. 5.	Radóc utca 10.
Együttesen	Együttesen	Együttesen

### Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette.

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

A Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozás (SZIE) olyan társaság, amely még nem felel meg a SZIT-re vonatkozó összes feltételnek, de vállalja azok jövőbeni teljesítését és a Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság (SZIT) státusz megszerzését. A Társaság 2023 első 9 hónapjában és a 2022-es év folyamán szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként működött, és mint ilyen társaság mentesült a társasági adó, valamint a helyi iparüzési adó fizetésének kötelezettsége alól. Továbbá a szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozás státusza miatt a Társaságnak a 2022-ben megvásárolt ingatlanok után egységesen 2% vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség keletkezett, eltérően az általános szabályoktól.

A Társaság a SZIT tv. 4. § (3) alapján legkésőbb 2023. december 31. napjáig köteles megfelelni a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokra vonatkozó valamennyi feltételnek annak érdekében, hogy a NAV szabályozott ingatlanbefektetési társaságként a Társaságot nyilvántartásba vegye. Amennyiben a Társaság a SZIT-té válás előfeltételeinek teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Társaságot a NAV anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba vennie, akkor a Társaság az első bekezdés szerinti mentesség figyelmen kívül hagyásával számított, az elővállalkozásként való működés időszakára eső adó kétszeresét köteles bevallani és megfizetni.

A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok között nincs szabályozott ingatlanbefektetési projektársaság.

### **Összehasonlító időszak**

A Shopper Park Plus Csoport 2022. június 15.-én 14 db magyar bevásárlópark kizárólagos tulajdonjogát vásárolta meg, továbbá 100%-os részesedést szerzett 4 db cseh társaságban, melyek összesen 4 db cseh bevásárlóparkkal rendelkeztek. A bevásárlóparkok megvásárlását megelőzően (a vizsgált időszak első öt és fél hónapjában) a csoportnak nem volt bérleti díj bevétele és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2022 első kilenc hónapjának eredménykimutatása és cash flow adatai a Shopper Park Plus Csoport vállalkozásának alakulásáról, teljesítményéről csak részben adnak olyan képet, mellyel a Shopper Park Plus Csoport 2023 első kilenc hónapjának adata megfelelően összehasonlítható lenne (2022. június 15. – szeptember 30. időszak).

### **Finanszírozás és pénzügyi eredmény**

A Shopper Park Plus Csoport a magyar bevásárlóparkok és a cseh bevásárlóparkokat tulajdonló társaságok megvásárlását részben banki hitelből finanszírozta. A banki hitel hitelszerződését 2022 április 8. napján kötötték meg, a hitel lehívása 150 MEUR összegben 2022 június 15.-én történt. Az összehasonlító időszakot, 2022 első kilenc hónapját a banki hitellel kapcsolatos költségek három és fél havi mértékben befolyásolják.



# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

## 2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardok 34. számú standardjának előírásaival összhangban készült. Az évközi pénzügyi beszámoló készítése során nem került alkalmazásra új standard, mert nincs jelentős hatással a beszámolóra.

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban és a legutóbb közzétett 2022-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával. A bemutatott számviteli politikák változatlanok és az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi beszámolót az előző évi beszámolóval együtt szükséges olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás az összehasonlítható időszakhoz képest.

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2023 első három negyedévében.

A bemutatott időszakban új részvény kibocsátásra nem került sor, saját részvényeket nem vásárolt vissza a Társaság.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

## 3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

### Lízing- és egyéb vevőkövetelések

A Shopper Park Plus Csoport lízing és egyéb vevőkövetelései 2022.12.31-én 3 711 138 EUR-t tettek ki, mely 2023.09.30-ra 6 911 864 EUR-ra emelkedett. A vevőkövetelések növekedésének oka az, hogy az SPP csoport a 2022. évi közmű költségek jelentős részét csak 2023-ban tudta számlázni a főbérlője felé. Azóta a számlázás folyamatosan, több lépcsőben történik.

### Egyéb követelések

A Shopper Park Plus Csoport egyéb követelései 2022.12.31-én 13 069 018 EUR-t tettek ki, mely 2023.09.30-ra 5 477 387 EUR-ra csökkent. Egyéb követelések csökkenésének oka az, hogy az SPP csoport a 2022. évi közmű költségek jelentős részét csak 2023-ban tudta számlázni a főbérlője felé, 2022.12.31-el ezeket elhatárolt bevételként az egyéb követelések között mutatta ki.

### Szállítók

A Shopper Park Plus Csoport szállító állománya 2022.12.31-én 238 205 EUR volt, 2023.09.30-ra 1 224 443 EUR-ra emelkedett. A 2022.12.31-es állomány egyszeri technikai számlázási okokra visszavezethetően volt igen alacsony.

### Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2022.12.31-én 150 365 074 EUR volt, amely 2023.09.30-ra 151 441 124 EUR-ra emelkedett. A növekedés fő oka ezen időszak alatt a Penta CEE Holding Zrt. által nyújtott tagi hitel 5 MEUR összegben, amit a kilenc hónap alatt a banki hitelre átutalt tőketörlesztés (4 125 000 EUR) ellentételezett.

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

### Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 9 996 141 EUR volt, amely 2023.09.30-ra 736 049 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka, hogy az előző tulajdonossal kötött terület visszavétel megállapodás függő vételár kötelezettsége esedékes lesz egy éven belül, így a teljes összeg átsorolásra került rövid lejáratú kötelezettségekbe.

### Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 21 394 339 EUR volt, amely 2023.09.30-ra 26 451 637 EUR-ra emelkedett. A növekedés fő oka a terület visszavételek miatt nyilvántartott függő vételár kötelezettség átsorolása hosszú lejáratúból rövidbe, illetve a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a változó feltételezések miatt emelkedett. A 2023.09.30-as fordulónapig a Csoport nem fizetett még függő vételárat az ingatlanok előző tulajdonosának. A 2023.09.30-as fordulónapig az SPP 3 249 151 EUR illetéket fizetett a magyar ingatlanok után, a még nem kivetett becsült illetékfizetési kötelezettsége mintegy 300 TEUR.

### Beruházások

A vizsgált 9 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 1 812 091 EUR tett ki. A beruházások között nem volt egyedi kiugró tétel. Ezek nagyrészt műszaki helyiségek felújítása, riasztó rendszerek felszerelése, villámvédelem fejlesztése és bővítéssel kapcsolatos projekt management díjak, valamint az új bérleti szerződésekhez kötődő lízing díjak.

Adatok EUR-ban	2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	2022.09.30-án végződő 9 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	1 812 091	238 410 631
- melyből leasing fee összesen:	108 514	161 026

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

### 4. Szegmensinformációk

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi és csehországi ingatlanainak megfelelően.

2023 első kilenc hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérlési díj bevétel	12 592 789	3 744 903		16 337 692
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	16 892 441	3 185 134		20 077 575
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(18 194 531)	(3 765 356)		(21 959 888)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>11 290 699</b>	<b>3 164 680</b>		<b>14 455 379</b>
Igazgatási költségek			(1 947 361)	(1 947 361)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	4 824 632	-846 723		3 977 909
<b>Működési eredmény</b>	<b>16 115 331</b>	<b>2 317 957</b>	<b>(1 947 361)</b>	<b>16 485 927</b>
Pénzügyi bevételek			1 609 190	1 609 190
Pénzügyi ráfordítások			(9 392 143)	(9 392 143)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>16 115 331</b>	<b>2 317 957</b>	<b>(9 730 314)</b>	<b>8 702 974</b>
Nyereségadó	(177 948)	(231 548)		(409 496)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>15 937 383</b>	<b>2 086 409</b>	<b>(9 730 314)</b>	<b>8 293 478</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	215 740 000	69 695 000		285 435 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 451 158	460 705		6 911 864
Tényleges nyereségadó követelés	0	299 492		299 492
Egyéb követelések	5 408 453	68 935		5 477 387
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 089 443	1 372 874		5 462 317
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	5 732 733	610 893		6 343 626
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 821 853		3 821 853
Szállítók	662 097	562 347		1 224 443
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	(6 464)	0		(6 464)
Céltartalékok	0	0		0

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

2022 első három negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 302 848	1 316 643		5 619 491
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	5 196 535	917 181		6 113 717
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(6 063 032)	(1 529 935)		(7 592 967)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>3 436 351</b>	<b>703 890</b>		<b>4 140 241</b>
Igazgatási költségek			(2 877 875)	(2 877 875)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	10 784 943	9 108 848		19 893 791
<b>Működési eredmény</b>	<b>14 221 294</b>	<b>9 812 737</b>	<b>(2 877 875)</b>	<b>21 156 157</b>
Pénzügyi bevételek			1 451 045	1 451 045
Pénzügyi ráfordítások			(1 411 468)	(1 411 468)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>14 221 294</b>	<b>9 812 737</b>	<b>(2 838 298)</b>	<b>21 195 734</b>
Nyereségadó	0	(1 504 742)		(1 504 742)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>14 221 294</b>	<b>8 307 995</b>	<b>(2 838 298)</b>	<b>19 690 992</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	216 450 000	60 409 000		276 859 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	1 196 738	726 484		1 923 222
Tényleges nyereségadó követelés	0	267 137		267 137
Egyéb követelések	3 711 241	870 719		4 581 960
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 470 726	1 163 105		3 633 831
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	1 144 391	597 926		1 742 316
Halasztott adó kötelezettségek	0	1 504 742		1 504 742
Szállítók	1 951 058	116 742		2 067 800
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	5 330		5 330
Céltartalékok	0	0		0

### 5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2022-es évi beszámoló készítésénél – független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke összesen 2,07%-kal nőtt 2022 év végéhez képest.

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

### 6. Bérleti díj bevétel

A Csoport a befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2023.09.30-án végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30-án végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	16 337 692	5 619 491	5 609 329	4 735 174

Tekintettel arra, hogy a 2022-es évben az ingatlanok beszerzése júniusban zárult, a 09.30-án záruló 3 hónapos időszakok összehasonlítása tartalmaz megfelelően összehasonlítható bevétel adatokat. A két időszak között a bérleti díj bevétel több mint 18%-kal nőtt.

### 7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30- án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2023.09.30- án végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30- án végződő 3 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	20 077 575	6 113 717	5 910 084	5 268 482
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(21 959 888)	(7 592 967)	(6 075 871)	(5 974 375)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>(1 882 313)</i>	<i>(1 479 250)</i>	<i>(165 787)</i>	<i>(705 893)</i>

2023.04.01-től a mérőórák adatain alapuló villamosenergia díj továbbszámlázás került bevezetésre a magyar ingatlanokon, mely a bérlőkre közvetlenül továbbszámlázott áramvolumen arányának növekedésével járt a magyar ingatlanok közös fogyasztási volumenének csökkenése mellett. A közös fogyasztási volumen csökkenése, valamint az ingatlanok költséghatékonyabb üzemeltetése a nettó szolgáltatási veszteséget csökkentette.

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

### 8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30-án végződő 9 hónapos időszak
Audit költség	102 170	323
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	164 631	69 485
Jogi tanácsadás	226 056	815 197
Menedzsment díj	1 185 336	450 189
Egyéb igazgatási költségek	269 168	1 542 681
<b>Összesen</b>	<b>1 947 361</b>	<b>2 877 875</b>

A Csoport az igazgatási költségek közt mutatja ki a vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztést.

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult 2022 első kilenc hónapjában, a 2022-es üzleti év hátralévő részében és 2023 első kilenc hónapjában:

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. március 31.-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31.-én	209 502
Értékvesztés képzése	353 654
Értékvesztés feloldása	4 276
Egyenleg 2023 március 31.-én	558 880
Értékvesztés képzése	120 549
Értékvesztés feloldása	505 069
Egyenleg 2023 június 30.-án	174 360
Értékvesztés képzése	299 821
Értékvesztés feloldása	4 846
Egyenleg 2023 szeptember 30.-án	469 335

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

## 9. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Tranzakció típusa	nem auditált 2023.09.30	2022.12.31	nem auditált 2022.09.30	2021.12.31
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	5 008 767	4 000 000	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	2 192	1 000 000	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	281 374	8 767	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	57 775	2 192	0	0
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen</b>		<b>5 350 108</b>	<b>5 010 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak</b>					
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 071 810	813 534	66 731	0
Grw Invest Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	0	445 979	0	302 871
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	0	141 050	135 750	0
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	0	609	0	325
<b>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak összesen</b>		<b>1 071 810</b>	<b>1 401 172</b>	<b>0</b>	<b>303 196</b>

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegcsoport	nem auditált 2023.09.30	2022.12.31	nem auditált 2022.09.30	2021.12.31
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</b>					
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	9 008 767	4 000 000	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 002 192	1 000 000	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	290 141	8 767	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	59 967	2 192	0	0
<b>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>10 361 067</b>	<b>5 010 959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt egyenlegek</b>					
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	295 907	363 342	84 749	0
Grw Invest Kft.	Szállítók	0	0	172 403	302 871
<b>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</b>		<b>295 907</b>	<b>363 342</b>	<b>257 151</b>	<b>302 871</b>

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

A Csoport kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban. A kapcsolt feleket a Társaság az IAS 24 alapján azonosította, a kapcsoltsági viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

Az Adventum Property Services Kft. menedzsment szolgáltatást nyújt a Csoport számára menedzsment díjért cserébe.

A Csoportnak nincs olyan komponense, amely kapcsán jelentős korlátozás állna fenn az eszközeihez hozzáférni vagy használni, vagy kiegyenlíteni valamely kötelezettségét.

### 10. 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 instrumentumoknak a 2022 évvégi és 2023 szeptember 30-i egyenlege az alábbiak szerint alakult a Csoportnál:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.09.30	2022.12.31
<b>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 911 864	3 711 138
Egyéb követelések	2 433 739	11 623 560
Banki biztosítéki számlák	9 761 645	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	5 462 317	4 491 793
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>24 569 565</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>24 569 565</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	135 550 332	139 833 824
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>135 550 332</b>	<b>139 833 824</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú tagi hitelekkel felfutó tőketartozás	10 172 042	5 000 000
Rövid lejáratú tagi hitelek kamatának elhatárolása	47 653	0
<i>Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)</i>	<i>10 219 695</i>	<i>5 000 000</i>
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	5 718 750	5 531 250
<b>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</b>	<b>15 938 445</b>	<b>10 531 250</b>
Szállítók	1 224 443	238 205
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 397 905	16 272 766
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>25 560 793</b>	<b>27 042 221</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>161 111 125</b>	<b>166 876 045</b>



## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Részesedések		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Egyéb követelések	692 562	262 797
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>692 562</b>	<b>262 797</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 11. Nyereségadók

Az Anyavállalat a SZIE (és későbbi SZIT) státusz miatt nem kötelezett társasági adó megfizetésére, csak az innovációs járulékra, ami a nyereségadók között van kimutatva.

A nyereségadók részét képezi a halasztott adó ráfordítás, mely az Anyavállalat társasági adó mentessége miatt csak a cseh ingatlanok esetében merül fel.

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	nem auditált 2022.09.30-án végződő 9 hónapos időszak
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	177 948	0
Halasztott adó ráfordítás	231 548	1 504 742
<b>Összesen</b>	<b>409 496</b>	<b>1 504 742</b>

### 12. Saját tőkeinstrumentumok kibocsátásának a költségei

A Csoport 2023 negyedik negyedévi nyilvános részvénykibocsátásához kapcsolódó költségeket (regisztrációs és szabályozói díjak, jogi, számviteli és egyéb szakmai tanácsadónak fizetett díjak, nyomdai költségek, illetékek) az IAS 32 nemzetközi standardnak megfelelően a saját tőkéből való levonásként fogja elszámolni, feltéve, hogy azok közvetlenül a tőkeügyletnek tulajdonítható járulékos költségek. A 2023.09.30-ai állás szerint ezeknek az egyenlege 974 523 EUR, ami jelenleg elhatárolásként szerepel és tőzsdére lépést követően kerül majd levonásra a saját tőkéből.

### 13. Pénzügyi instrumentumok értékelése

A pénzügyi eszközök között a Csoportnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Csoport eredménnyel szemben valósan értékel, vagy amortizált bekerülési értéken tart nyilván. Minden pénzügyi instrumentum a kötés napján kerül megjelenítésre.

A pénzügyi kötelezettségek általában pénz és egyéb pénzügyi eszközök visszafizetésének igényéből erednek. Főként egyéb pénzügyi kötelezettségeket, szállítókat, bankkal és kapcsolt vállalatokkal szembeni kötelezettségeket, lízingkötelezettségeket, valamint származékos pénzügyi kötelezettségeket foglalnak magukban.

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

Minden pénzügyi instrumentumot kezdetben valós értéken kell megjeleníteni a tranzakciós költségekkel módosítva, kivéve a FVTPL kategóriába besorolt eszközöket, ahol a tranzakciós költségeket azonnal az eredmény terhére kell elszámolni.

A Csoport pénzügyi eszközei a kezdeti értékeléskor kerülnek besorolásra azok jellegének és céljának megfelelően. A pénzügyi eszköz kategóriájának meghatározásához először azt kell tisztázni, hogy a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum vagy tőkebefektetés-e. Tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni:

### *a. Amortizált bekerülési érték*

Azokat az adósságinstrumentumokat kell amortizált bekerülési értéken értékelni, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amelynek célja pénzügyi eszközök szerződéses cash flow-k beszedése érdekében történő tartása és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetési.

### *b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben*

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetési.

### *c. Valós érték eredménnyel szemben*

Erdeménnyel szemben valósan értékelt pénzügyi eszközök kategóriájába azok a pénzügyi eszközök tartoznak, amelyek nem tartoznak a fenti két pénzügyi eszköz kategória egyikébe sem, vagy kezdeti megjelenítéskor eredménnyel szemben valós értéken értékeltnek lettek megjelölve.

Az SPPI követelmény teljesülésekor a Csoport a pénzügyi eszköz denominált pénznemében azt vizsgálja, hogy a szerződésből eredő pénzáramok konzisztensek-e az alapvető kölcsönmegállapodásokkal.

Annak megítéléséhez, hogy a szerződéses pénzáramok kizárólag tőkét és kamatot tartalmaznak-e, a Csoport megvizsgálja a pénzügyi instrumentum szerződéses feltételeit. A vizsgálat arra is kitér, hogy a pénzügyi eszköz tartalmaz-e olyan szerződéses feltételeket, melyek hatására a szerződéses pénzáramok összege vagy időzítése úgy változzon, hogy a pénzügyi eszköz már nem felel meg az SPPI követelménynek.

Minden egyéb adósságinstrumentumot eredményen keresztül valós értéken kell értékelni (FVTPL).

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta. A Csoport nem él a FVOCI opcióval.

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

1. eredménnyel szemben valós értéken értékelt kötelezettségek
2. amortizált bekerülési értéken értékelt kötelezettségek

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

Adósságinstrumentumok esetén bizonyos eszközöket kötelezően FVOCI vagy amortizált bekerülési értéken értékelt osztályba kell sorolni, amennyiben nem a valós érték opció kerül kiválasztásra (amely visszavonhatatlan döntés).

Pénzügyi eszközöket kezdeti megjelenítésükkor kell besorolni, amikor a gazdálkodó az instrumentum szerződő felévé válik. Bizonyos feltételek jelenléte esetén utólagosan szükséges lehet az eszközök besorolását megváltoztatni / átsorolni.

Az értékelési csoportba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell megszerezni a pénzügyi eszközöket:

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash flowk) természetét, illetve
2. a vállalkozás pénzügyi eszközhöz kapcsolódó üzleti modelljét.

Pénzügyi eszközök esetén csak és csakis akkor kell átsorolni FVTPL, FVOCI és amortizált bekerülési értékek között, ha az üzleti modellben bekövetkezett változások ezt indokolják, és a korábbi üzleti modell szerinti értékelésből származó következtetések már nem aktuálisak.

Minden tőkeinstrumentumot valós értéken kell értékelni a mérlegben és a valós érték változás hatását közvetlenül az eredmény kimutatásban kell elszámolni, kivéve azon tőkeinstrumentumok esetén, ahol a gazdálkodó az Egyéb átfogó jövedelem opciót (FVOCI) választotta.

Amennyiben egy tőkeinstrumentumba való befektetés nem kereskedelmi céllal kerül a Csoport birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak).

A pénzügyi kötelezettségek esetén két érvényes besorolás létezik: a FVTPL és az amortizált bekerülési érték. A kereskedelmi céllal tartott pénzügyi kötelezettségeket FVTPL értéken kell értékelni (kivéve a saját hitelezési kockázatból származó valós érték változást, amit a tőkében kell elszámolni) és minden egyéb pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken, hacsaknem a valós értékelés opciót alkalmazzák. A Csoport nem él a valós érték opcióval, ugyanakkor amennyiben a tranzakció cash flow fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

A pénzügyi eszközöket és a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport akkor és csak akkor számolja el egymással szemben és jeleníti meg ezek nettó összegét a mérlegben, ha a Csoportnak törvényesen érvényesíthető joga van az összegek beszámítására és szándéka, hogy ezeket nettósítva, vagy egyidőben realizálja az eszközt és teljesítse a kötelezettséget.

### **Valós érték**

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

A valós érték az az ár, amelyet egy eszköz értékesítésekor kapnának, illetve egy kötelezettség átruházásakor kifizetnének egy piaci szereplők között létrejött szabályos ügylet során az értékelés időpontjában, függetlenül attól, hogy az adott ár közvetlenül megfigyelhető-e vagy más értékelési technika segítségével kerül megbecslésre.

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

Az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard szerint a társaságoknak a valós értéken történő értékeléseket olyan valósérték-hierarchiának megfelelően kell besorolniuk, amely tükrözi az értékeléseknél felhasznált alapadatok jelentőségét.

Valós érték hierarchia

A valós értéken értékelt pénzügyi instrumentumokat egy háromszintű valós érték hierarchiába kell besorolni a közzététel céljából. A hierarchián belüli szintek a valós érték megállapítása során használt inputok jelentőségét tükrözik:

- 1. szint: azonos eszközök vagy kötelezettségek aktív piacain fellelhető jegyzett árak.
- 2. szint: az 1. szinthez tartozó jegyzett árakon kívüli inputok, az eszköz vagy kötelezettség vonatkozásában akár közvetlenül, akár közvetve megfigyelhető inputok, melyek nem piacon megfigyelhető inputok.
- 3. szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A Csoport a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja a cash flow hedge kivételével, ahol 2. szintű értékelést alkalmaz.

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű információk alapján kerül meghatározásra, kivéve a cash flow fedezeti ügyleteket, melyeknek a valós értéke 2. szintű információk alapján került meghatározásra. Az aktív piacon nem jegyzett pénzügyi instrumentumok valós értéke értékelési technikákkal, jellemzően diszkontált cash flow módszer alkalmazásával kerül meghatározásra.

A pénzügyi kötelezettségek amortizált bekerülési értéken kerülnek értékelésre, könyv szerinti értékük megközelíti a valós értéküket, mivel nem volt a hitelkockázatban jelentős elmozdulás a felvétele óta.

### **Cash flow fedezeti ügyletek**

A cash flow fedezeti elszámolás szempontjából a fedezeti ügyletek cash flow fedezeti ügyletnek minősülnek, ha olyan cash flow ingadozásoknak való kitettséget fedeznek, amelyek vagy egy kimutatott eszközzel vagy kötelezettséggel kapcsolatos konkrét kockázatnak, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügyletnek tulajdoníthatók.

A fedezeti instrumentumon keletkező nyereség vagy veszteség hatékony részét az egyéb átfogó jövedelmen keresztül a cash flow fedezeti tartalékban jelenítjük meg, míg a nem hatékony részt azonnal az eredménykimutatásban számoljuk el. A cash flow fedezeti tartalékot a fedezeti instrumentumon keletkezett halmozott nyereség vagy veszteség és a fedezett tétel valós értékének halmozott változása közül az alacsonyabb értékkel kell módosítani. A tőkében felhalmozott összeget átsoroljuk az eredménybe átsorolási korrekcióként ugyanabban az időszakban vagy időszakokban, amikor a fedezeti cash flow-k az eredményt befolyásolják, például amikor a fedezett pénzügyi bevételt vagy pénzügyi ráfordítás kerül elszámolásra.

Ha a cash flow fedezeti elszámolás megszüntetésre kerül, a saját tőkén belüli fedezeti tartalékban felhalmozott összeg a felhalmozott fedezeti tartalékban marad, ha a fedezett jövőbeni cash flow-k várhatóan továbbra is bekövetkeznek. Ellenkező esetben az összeget azonnal átsoroljuk a nyereségbe

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

vagy veszteségbe átsorolási korrekcióként. A megszűnés után, amint a fedezett cash flow bekövetkezik, a halmozott fedezeti tartalékban maradó összeget az eredmény átvezetési korrekciójaként elszámoljuk.

A fedezeti instrumentum belső értékének változása az egyéb átfogó eredményen keresztül kerül elszámolásra (majd a cash flow fedezeti tartalékban a saját tőkében), és az eredménykimutatásban kerül feloldásra a cash flow fedezeti ügylet élettartama alatt.

A Társaság a változó kamatozású bankhiteleit a mindenkori tőkeösszeg 70%-ig lefedezte 2023. január 1-jétől a bankhitelek lejáratáig, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra. A fedezeti ügylet egy kamatplafon (ún. CAP) ügylet, mely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. A fedezeti ügylet biztosítéka azonos a Hitelszerződés biztosítékaival. A fedezeti ügyletre vonatkozó egyenlegek a következők:

Adatok EUR-ban	2023.09.30	2022.12.31
Swap ügyletek fedezeti tartaléka	692 562	262 797

### Hitelek

A hitelek/kölcsönök kezdetben a tranzakciós költségekkel csökkentett valós értéken kerülnek megjelenítésre. A hitelek/kölcsönök a későbbiekben amortizált bekerülési értéken kerülnek nyilvántartásra; a (tranzakciós költségekkel csökkentett) felvett hitelösszeg és a visszafizetendő érték közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

## 14. 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 Csoport irányítása alatt álló jövőbeli eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Csoportnak nincsenek olyan függő követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

### Függő kötelezettségek

Ezekre az ügyletekre nem számoltunk el céltartalékot, mert a menedzsment nem tartja valószínűnek, hogy jelentős kifizetésekre kerülne sor ezekkel kapcsolatban, vagy a kötelezettség összege megfelelő megbízhatósággal nem becsülhető. A Csoportnak nincsenek olyan függő kötelezettségei, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak kiáramlása valószínű és jelentős lenne.

### Elkötelezettségek

Az elkötelezettségek jellegében és összegében nem történt jelentős változás 2023-ban.

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra**

### 15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

#### **Nyilvános részvénykibocsátás**

A Shopper Park Plus Zrt.-t 2023 októberében nyilvános részvénykibocsátást hajtott végre. A Shopper Park Plus ezt követően nyilvános részvénytársasággá vált, A Shopper Park Plus Nyrt. törzsrészvényeit 2023 november 21.-étől a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik. A részvénykibocsátás során 3 445 618 db részvény került kibocsátásra 10,8 EUR/részvény jegyzési áron. A részvénykibocsátással bevont tőke a tőkebevonáshoz kötődő költségek levonása előtt 37 212 674 EUR-t tett ki.

#### **Tagi hitelek visszafizetése**

A Csoport 2023 decemberében a PENTA CEE Holding Zrt.-től (9 MEUR) és a Portfolio Partner Magántőkealaptól (1 MEUR) felvett összesen 10 MEUR-nyi tőketartozását a felhalmozott kamatokkal együtt teljes mértékben visszafizette.

Budapest, 2023 december 21.

Bárány Kristóf Péter

Igazgatósági tag

Németh Gábor

Igazgatósági tag