

**Shopper Park Plus Nyrt.**

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

2023.12.31-án végződő tizenkét hónapos időszakra

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

## Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos és három hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra.....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra .....	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz .....	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban .....	8
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában .....	9
4. Szegmensinformációk .....	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	11
6. Bérleti díj bevétel .....	11
7. Nettó szolgáltatási eredmény .....	12
8. Igazgatási költségek .....	12
9. Kapcsolt felek.....	13
10. Pénzügyi instrumentumok .....	14
11. Nyereségadókat .....	15
12. Saját tőkeinstrumentumok kibocsátásának a költségei.....	16
13. Pénzügyi instrumentumok értékelése .....	16
14. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek .....	20
15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események .....	20

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált  
Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.12.31-én végződő  
tizenkét hónapos és három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31- én végződő 12 hónapos időszak	nem auditált 2023.12.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.12.31-én végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	22 197 068	11 046 927	5 859 376	5 427 436
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6	25 994 052	13 088 187	5 916 477	6 974 470
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	6	(28 898 239)	(15 273 876)	(6 938 351)	(7 680 909)
<b>Bruttó eredmény</b>		<b>19 292 881</b>	<b>8 861 238</b>	<b>4 837 502</b>	<b>4 720 997</b>
Igazgatási költségek	7	(2 963 549)	(3 647 358)	(1 016 188)	(769 483)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	5 890 179	22 002 204	1 912 270	2 108 413
<b>Működési eredmény</b>		<b>22 219 511</b>	<b>27 216 084</b>	<b>5 733 584</b>	<b>6 059 927</b>
Pénzügyi bevételek		2 352 374	2 922 730	743 184	1 471 685
Pénzügyi ráfordítások		(11 783 113)	(3 386 253)	(2 390 970)	(1 974 785)
<b>Adózás előtti eredmény</b>		<b>12 788 772</b>	<b>26 752 561</b>	<b>4 085 798</b>	<b>5 556 827</b>
Nyereségadó	11	(1 298 720)	(3 838 587)	(889 224)	(2 333 845)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>		<b>11 490 052</b>	<b>22 913 974</b>	<b>3 196 574</b>	<b>3 222 982</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		11 490 052	22 913 974	3 196 574	3 222 982
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>					
Swap ügyletek periódus végi értékelési differencia		(1 431 590)	262 797	(1 861 355)	(282 298)
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>					
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0	0	0
<b>Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény</b>		<b>(1 431 590)</b>	<b>262 797</b>	<b>(1 861 355)</b>	<b>(282 298)</b>
<b>Tárgyidőszaki átfogó eredmény</b>		<b>10 058 462</b>	<b>23 176 771</b>	<b>1 335 219</b>	<b>2 940 684</b>
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		10 058 462	23 176 771	1 335 219	2 940 684
Egy részvényre jutó eredmény		1,12	4,13	0,30	0,33
Egy részvényre jutó hígított eredmény		1,12	4,13	0,30	0,33

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált  
Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.12.31	2022.12.31
<b>Eszközök</b>			
<b>Befektetett eszközök</b>		<b>288 659 065</b>	<b>279 647 973</b>
Befektetési célú ingatlanok	5	288 650 000	279 645 000
Részesedések		0	0
Egyéb befektetett eszközök		9 065	2 973
<b>Forgóeszközök</b>		<b>48 220 659</b>	<b>31 233 796</b>
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	6 014 227	3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés		354 962	249 483
Egyéb követelések	3	3 449 003	13 069 018
Swap ügyletek valós értéke	9	(1 168 792)	262 797
Banki biztosítéki számlák		9 932 613	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		29 638 646	4 491 793
<b>Eszközök összesen</b>		<b>336 879 724</b>	<b>310 881 769</b>
<b>Források</b>			
<b>Saját tőke</b>		<b>160 884 261</b>	<b>119 169 072</b>
Jegyzett tőke		1 307 762	963 200
Tőketartalék		130 521 762	95 356 800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék		(1 168 792)	262 797
Eredménytartalék		18 733 477	(327 699)
Tárgyidőszaki eredmény		11 490 052	22 913 974
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		<b>145 740 650</b>	<b>159 368 971</b>
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	134 091 701	139 833 824
Bérlői letétek		6 454 241	5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek		4 646 884	3 590 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3	547 824	9 996 141
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		<b>30 254 813</b>	<b>32 343 726</b>
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	5 906 250	10 531 250
Szállítók		397 458	238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		158 893	25 270
Céltartalékok		0	154 662
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	23 792 212	21 394 339
<b>Kötelezettségek összesen</b>		<b>175 995 463</b>	<b>191 712 697</b>
<b>Saját tőke és kötelezettségek összesen</b>		<b>336 879 724</b>	<b>310 881 769</b>

## Konzolidált saját tőke kimutatás 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
<b>Egyenleg 2021.12.31</b>	<b>16 200</b>	<b>1 603 800</b>	<b>0</b>	<b>(701 693)</b>	<b>373 994</b>	<b>1 292 301</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	262 797	0	22 913 974	23 176 771
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	947 000	93 753 000	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatásai	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>(327 699)</b>	<b>22 913 974</b>	<b>119 169 072</b>
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(1 431 589)	0	11 490 052	10 058 463
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	(3 852 800)	0	(3 852 800)
Jegyzett tőke emelkedés	344 562	35 164 962	0	0	0	35 509 524
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
<b>Záró egyenleg 2023.12.31</b>	<b>1 307 762</b>	<b>130 521 762</b>	<b>(1 168 792)</b>	<b>18 733 477</b>	<b>11 490 052</b>	<b>160 884 261</b>

## Konszolidált cash-flow kimutatás a 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	nem auditált 2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.12.31.-én végződő 12 hónapos időszak
<b>Működési tevékenységből származó cash flow</b>		
Adózás előtti eredmény	12 788 772	26 752 561
Korrekciók:		
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	(5 890 179)	(22 002 204)
Deviza átszámítás	(41 196)	(46 662)
Céltartalékok növekedése/csökkenése	(154 662)	154 662
Egyéb eredmény korrekciók	8 288 461	2 573 469
Vevők és egyéb követelések változása	7 375 573	(17 636 666)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	505 540	5 948 701
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	(483 046)	(9 449 567)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	(7 875 533)	12 678 740
Fizetett, fizetendő nyereségadó	(242 141)	(248 282)
<b>Működési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>14 271 589</b>	<b>(1 275 249)</b>
<b>Befektetési tevékenységből származó cash flow</b>		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(3 114 821)	(239 088 218)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése	(8 967)	(3 099)
<b>Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>(3 123 788)</b>	<b>(239 091 317)</b>
<b>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</b>		
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	(5 531 250)	(3 937 500)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	0	150 000 000
Csoporton kívüli kapcsolattól kapott kölcsönök	5 006 000	5 000 000
Csoporton kívüli kapcsolattól kapott kölcsönök visszafizetése	(10 016 959)	0
Tőkeemelés	37 212 674	94 700 000
Fizetett kamatok	(8 859 809)	(2 573 343)
Fizetett osztalék	(3 852 800)	0
<b>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</b>	<b>13 957 857</b>	<b>243 189 157</b>
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása</b>	<b>25 105 657</b>	<b>2 822 592</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)	41 196	46 662
<b>Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege</b>	<b>29 638 646</b>	<b>4 491 793</b>

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét 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 Társaság 2023.10.27.-én Nyilvánosan Működő Részvénytársasággá alakult át, törzsrészeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik. Jegyzett tőkéje 1.307.762 EUR.

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 alaptőkéje 2023.12.31.-én 11.577.618 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészeiből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatszámú részeiből állt. A „B” sorozatú szavazatszámú részek tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A” sorozatú részvényhez képest bizonyos döntésekben. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részek 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 képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter  
1011 Budapest  
Ponty utca 6.  
Együttesen

Marton András  
1124 Budapest  
Nárcisz utca 56. 2. em. 5.  
Együttesen

Németh Gábor  
1118 Budapest  
Radóc utca 10.  
Együttesen

# **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

## **Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás**

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként, 2024. január 12-én, 2023. október 26-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társasággént nyilvántartásba vette.

A Shopper Park Plus Nyrt., mint Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparűzési adó fizetésének kötelezettsége alól. 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 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 (az összehasonlító 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 évi 12 hónapos időszak 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 évi 12 hónapos időszaki adata megfelelően összehasonlítható lenne.

## **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, a 2022 évi 12 hónapos időszakot a banki hitellel kapcsolatos költségek hat és fél havi mértékben befolyásolják.

## **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 összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2022-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával. A bemutatott számviteli politikák változatlanok 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 összehasonlító időszakhoz képest.



# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2023-ban.

A bemutatott időszakban a Társaság 3.445.618 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvény bocsátott ki.

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 2023.12.31-re 6 014 227 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 főbérelője 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 2023.12.31-re 3 449 003 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 bérlői felé, 2022.12.31-el ezeket elhatárolt bevételként az egyéb követelések között mutatta ki.

### Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2022.12.31-én 150 365 074 EUR volt, amely 2023.12.31-re 139 997 951 EUR-ra csökkent. A csökkenés oka, hogy a Shopper Park Plus Csoport visszafizette a 2022 év végén felvett 5 MEUR összegű tagi kölcsöneit és törlesztette banki hitelét.

### Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 9 996 141 EUR volt, amely 2023.12.31-re 547 824 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 2023.12.31-re 23 792 212 EUR-ra emelkedett. A növekedés fő oka a terület visszavételek miatt nyilvántartott függő vételár kötelezettség átsorolása hosszú lejáratúból rövid lejáratúba, illetve a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a változó feltételezések miatt emelkedett. A Társaság 2023.10.16-án 1 751 622 EUR értékben fizetett a székesfehérvári lokáció esetében terület visszavétel címén további vételárat az ingatlanok korábbi tulajdonosának. A 2023.12.31-es 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 12 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 3 114 821 EUR tett ki.

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált  
Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	3 114 821	239 088 218
- melyből leasing fee összesen:	369 646	161 026

#### 4. Szegmensinformációk

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

2023-ban a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	16 917 241	5 279 827		22 197 068
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	21 736 720	4 257 331		25 994 052
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(23 269 070)	(5 629 169)		(28 898 239)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>15 384 892</b>	<b>3 907 989</b>		<b>19 292 881</b>
Igazgatási költségek			(2 963 549)	(2 963 549)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	6 402 143	-511 964		5 890 179
<b>Működési eredmény</b>	<b>21 787 035</b>	<b>3 396 025</b>	<b>(2 963 549)</b>	<b>22 219 511</b>
Pénzügyi bevételek			2 352 374	2 352 374
Pénzügyi ráfordítások			(11 783 113)	(11 783 113)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>21 787 035</b>	<b>3 396 025</b>	<b>(12 394 288)</b>	<b>12 788 772</b>
Nyereségadó	(242 141)	(1 056 579)		(1 298 720)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>21 544 894</b>	<b>2 339 446</b>	<b>(12 394 288)</b>	<b>11 490 052</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	218 310 000	70 340 000		288 650 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 713 204	301 023		6 014 227
Tényleges nyereségadó követelés	0	354 962		354 962
Egyéb követelések	2 977 878	471 125		3 449 003
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	28 750 892	887 754		29 638 646
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	5 844 176	610 065		6 454 241
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 646 884		4 646 884
Szállítók	116 754	280 704		397 458
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	158 893	0		158 893
Céltartalékok	0	0		0

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

2022-ben a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	8 324 166	2 722 761		11 046 927
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	10 845 691	2 242 496		13 088 187
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(12 218 595)	(3 055 281)		(15 273 876)
<b>Bruttó eredmény</b>	<b>6 951 262</b>	<b>1 909 976</b>		<b>8 861 238</b>
Igazgatási költségek			(3 647 358)	(3 647 358)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	3 145 716	18 856 488		22 002 204
<b>Működési eredmény</b>	<b>10 096 978</b>	<b>20 766 464</b>	<b>(3 647 358)</b>	<b>27 216 084</b>
Pénzügyi bevételek			2 922 730	2 922 730
Pénzügyi ráfordítások			(3 386 253)	(3 386 253)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>10 096 978</b>	<b>20 766 464</b>	<b>(4 110 881)</b>	<b>26 752 561</b>
Nyereségadó	(31 780)	(3 806 807)		(3 838 587)
<b>Tárgyidőszaki eredmény</b>	<b>10 065 198</b>	<b>16 959 657</b>	<b>(4 110 881)</b>	<b>22 913 974</b>
<b>Szegmensbe sorolható eszközök:</b>				
Befektetési célú ingatlanok	209 530 000	70 115 000		279 645 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 047 059	664 079		3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés	0	249 483		249 483
Egyéb követelések	11 993 481	1 075 536		13 069 018
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 006 079	485 714		4 491 793
<b>Szegmensbe sorolható források:</b>				
Bérlői letétek	5 320 673	628 028		5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 590 305		3 590 305
Szállítók	125 126	113 079		238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	25 270	0		25 270
Céltartalékok	0	154 662		154 662

### 5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2022-es éves beszámolóhoz – 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 3,22%-kal nőtt 2022 év végéhez képest.

### 6. Bérleti díj bevétel

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

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	nem auditált 2023.12.31-án végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.12.31-án végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	22 197 068	11 046 927	5 859 376	5 427 436

Tekintettel arra, hogy a 2022-es évben az ingatlanok beszerzése júniusban zárult, csak a 3 hónapos időszakok összehasonlítása tartalmaz megfelelően összehasonlítható adatokat. A 2023 negyedik negyedév bevétele 7,96%-nőtt 2022 ugyanazon időszakához képest.

### 7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31- én végződő 12 hónapos időszak	nem auditált 2023.12.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2022.12.31-én végződő 3 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	25 994 052	13 088 187	5 916 477	6 974 470
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(28 898 239)	(15 273 876)	(6 938 351)	(7 680 909)
<i>Szolgáltatási eredmény</i>	<i>(2 904 187)</i>	<i>(2 185 689)</i>	<i>(1 021 874)</i>	<i>(706 439)</i>

2023.04.01-től a mérőórák adatain alapuló villamosenergia díj továbbszámolás került bevezetésre a magyar ingatlanokon, mely a bérlőkre közvetlenül továbbszámolt 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.

2023 negyedik negyedévében a cseh ingatlanok marketing költsége 369 TEUR volt, mely költség elsősorban az ingatlanok rebrandingjéhez kötődött, melyek áttérnek a „Shopland” márkanev használatára.

### 8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak
Audit költség	231 382	144 598
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	251 339	672 169
Jogi tanácsadás	415 811	992 296
Menedzsment díj	1 546 252	797 312
Egyéb igazgatási költségek	518 765	1 040 983
<b>Összesen</b>	<b>2 963 549</b>	<b>3 647 358</b>

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

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:

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31.-én	209 502
Értékvesztés képzése	704 372
Értékvesztés feloldása	530 675
Egyenleg 2023 december 31.-én	383 199

### 9. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

	Tranzakció típusa	nem auditált 2023.12.31-án végződő 12 hónapos időszak	2022.12.31-án végződő 12 hónapos időszak
<b><i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt forgalmak</i></b>			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	5 008 767	4 000 000
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	2 192	1 000 000
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	497 565	8 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	76 661	2 192
<b><i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i></b>		<b>5 585 185</b>	<b>5 010 959</b>
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak</i></b>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 603 486	813 534
Grw Invest Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	0	445 979
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	6 731	141 050
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	559,85	609
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i></b>		<b>1 610 777</b>	<b>1 401 172</b>

## Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

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

Adatok EUR-ban

	Mérlegsor	nem auditált 2023.12.31	2022.12.31
<b><i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt egyenlegek</i></b>			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	4 000 000
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	1 000 000
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	8 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	2 192
<b><i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i></b>		<b>0</b>	<b>5 010 959</b>
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt egyenlegek</i></b>			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	437 672	363 342
Grw Invest Kft.	Szállítók	6 731	0
<b><i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i></b>		<b>444 403</b>	<b>363 342</b>

A Csoport kulcspozíciónak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesültek javadalmazásban 2023 és 2022 folyamán. 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 2022 és 2023 december 31-i egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.12.31	2022.12.31
<b><i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i></b>		
<b><i>Pénzügyi eszközök</i></b>		
<b><i>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</i></b>		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 014 227	3 711 138

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált  
Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

Egyéb követelések	4 121 915	11 623 560
Banki biztosítéki számlák	9 932 613	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	29 638 646	4 491 793
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>49 707 401</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>49 707 401</b>	<b>29 276 058</b>
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	134 091 701	139 833 824
<b>Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>134 091 701</b>	<b>139 833 824</b>
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek</b>		
Rövid lejáratú tagi hitelekben fakadó tőketartozás	0	5 000 000
Rövid lejáratú tagi hitelek kamatának elhatárolása	0	0
<i>Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)</i>	0	5 000 000
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	5 906 250	5 531 250
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>5 906 250</i>	<i>10 531 250</i>
Szállítók	397 458	238 205
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	9 193 087	16 272 766
<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>15 496 795</b>	<b>27 042 221</b>
<b>Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen</b>	<b>149 588 496</b>	<b>166 876 045</b>
<b>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</b>		
<b>Pénzügyi eszközök</b>		
<b>Rövid lejáratú pénzügyi eszközök</b>		
Egyéb követelések	-1 168 792	262 797
<b>Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen</b>	<b>-1 168 792</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.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak	2022.dec.31-én végződő 12 hónapos időszak
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	242 141	248 282
Halasztott adó ráfordítás	1 056 579	3 590 305
<b>Összesen</b>	<b>1 298 720</b>	<b>3 838 587</b>

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

## 12. Saját tőkeinstrumentumok kibocsátásának a költségei

A Csoport 2023. IV. negyedévében új részvényeket bocsátott ki összesen 37 212 674 EUR értékben. Az ehhez kapcsolódó költségeket tőketartalék csökkentőként mutatja ki könyveiben. A tőkeinstrumentumok kibocsátási költsége összesen 1 703 150 EUR volt.

## 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 értékeli, 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.

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 kifizetései.

### *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 kifizetései.

### *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.



## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

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

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 rendszerezni 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

## **Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

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.

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.

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

## 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 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	nem auditált 2023.12.31	2022.12.31
Swap ügyletek valós értéke	(1 168 792)	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.

# Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

## 14. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

### Független követelések

Független 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 független követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

### Független kötelezettségek

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

### Elkötelezettségek

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

## 15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

### Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként történt nyilvántartásba vétel

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2024. január 12-én, 2023. október 26-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaságként nyilvántartásba vette.

Budapest, a minősített elektronikus aláírás időbélyegzőjén feltüntetett időpontban

Bárány Kristóf Péter

Németh Gábor

Igazgatósági tag

Igazgatósági tag