

Shopper Park Plus Zrt.

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

2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra	5
Konszolidált cash-flow kimutatás 2023.03.31-én végződő három 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.....	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	11
6. Bérleti díj bevétel	11
7. Igazgatási költségek.....	12
8. Pénzügyi instrumentumok	12
9. Pénzügyi instrumentumok értékelése.....	13
10. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek.....	17
11. Időközi beszámoló fordulónapját követő események.....	18

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
Bérleti díj bevétel	6	5 354 177	0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		8 268 457	0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		(9 446 226)	(139 337)
Bruttó eredmény		4 176 408	(139 337)
Igazgatási költségek	7	(861 251)	(43 875)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		852 044	0
Működési eredmény		4 167 201	(183 212)
Pénzügyi bevételek		524 970	366
Pénzügyi ráfordítások		(2 870 627)	(1 081)
Adózás előtti eredmény		1 821 544	(183 927)
Nyereségadó		(113 021)	0
Tárgyidőszaki eredmény		1 708 523	(183 927)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 708 523	(183 927)
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>			
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		(66 653)	0
<i>A következő időszakban a tárgyidőszaki eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(66 653)	0
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		1 641 870	(183 927)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		1 641 870	(183 927)
Egy részvényre jutó eredmény		0,18	(1,14)
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,18	(1,14)
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,18	(1,14)

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg) 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		281 037 834	279 647 973
Befektetési célú ingatlanok	5	281 035 000	279 645 000
Részesedések		0	0
Egyéb befektetett eszközök		2 834	2 973
Forgóeszközök		34 406 769	31 233 796
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	10 854 707	3 711 138
Tényleges nyereségadó követelés		71 103	249 483
Egyéb követelések		11 671 464	13 069 018
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	9	196 145	262 797
Banki biztosítéki számlák		9 036 634	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		2 576 716	4 491 793
<u>Eszközök összesen</u>		315 444 603	310 881 769
<u>Források</u>			
Saját tőke		120 810 945	119 169 072
Jegyzett tőke		963 200	963 200
Tőketartalék (árszó)		95 356 800	95 356 800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék		196 145	262 797
Eredménytartalék		22 586 277	(327 699)
Tárgyidőszaki eredmény		1 708 523	22 913 974
Hosszú lejáratú kötelezettségek		157 553 078	159 368 971
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	138 468 043	139 833 824
Bérlői letétek		6 016 669	5 948 701
Halasztott adó kötelezettségek		3 455 619	3 590 305
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		9 612 747	9 996 141
Rövid lejáratú kötelezettségek		37 080 580	32 343 726
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	10 635 959	10 531 250
Szállítók	3	1 693 446	238 205
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		26 551	25 270
Céltartalékok		152 062	154 662
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		24 572 562	21 394 339
<u>Kötelezettségek összesen</u>		194 633 658	191 712 697
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		315 444 603	310 881 769

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konzolidált saját tőke kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsíó)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
Egyenleg 2021.12.31	16 200	1 603 800	0	(701 693)	373 994	1 292 301
Időszaki átfogó eredmény	0	0	0	0	(183 927)	(183 927)
Előző évi eredmény átvétele eredménytartalékba	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2022.03.31	16 200	1 603 800	0	(327 699)	(183 927)	1 108 374
időszaki átfogó eredmény	0	0	262 797	0	23 097 901	23 360 698
Előző évi eredmény átvétele eredménytartalékba	0	0	0	0	0	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
Egyenleg 2022.12.31	963 200	95 356 800	262 797	(327 699)	22 913 974	119 169 072
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(66 653)	0	1 708 523	1 641 870
Előző évi eredmény átvétele eredménytartalékba	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0
Záró egyenleg 2023.03.31	963 200	95 356 800	196 144	22 586 275	1 708 523	120 810 942

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konszolidált cash-flow kimutatás 2023.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		1 821 544	(183 927)
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		(852 044)	0
Deviza átszámítás		94 360	(401)
Céltartalékok növekedése/csökkenése		(2 600)	0
Egyéb eredmény korrekciók		1 736 181	
Vevők és egyéb követelések változása		(5 527 167)	(48 922)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		67 971	0
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		412 933	0
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		4 262 310	(336 911)
Vevő által fizetett foglaló és csökkenése		0	0
Fizetett, fizetendő nyereségadó		(247 707)	0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		1 765 781	(570 161)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		(537 956)	0
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(537 956)	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(1 312 500)	0
Fizetett kamatok		(1 736 042)	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		(3 048 542)	0
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(1 820 717)	(570 161)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		4 491 793	1 622 539
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		(94 360)	401
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		2 576 716	1 052 779

A 1-12. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált tömörített pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

1.Általános háttér

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

A Shopper Park Plus Zrt.-t (SPP) 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 tőzstőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 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 szavazatszöbbségi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatszöbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosít az „A” sorozatú részvényhez képest. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, 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 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 Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

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.

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 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 társasággént 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 venné, 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.

Összehasonlítható 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 megelőző időszak üzleti tevékenysége nem hasonlítható össze a bevásárlóparkok megvásárlását követő időszakkal, mert az ingatlanok megvásárlását megelőzően bérleti díj bevétele nem volt és a bérleti díj bevételt lehetővé tevő eszközökkel sem rendelkezett, így a 2022 első három hónapjának eredménykimutatása és cash flow adatai a Shopper Park Plus Csoport vállalkozásának alakulásáról, teljesítményéről nem adnak olyan képet, mellyel a Shopper Park Plus Csoport 2023 első három hónapjának 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

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

8. napján kötötték meg, a hitel lehívása 150 MEUR összegben 2022 június 15.-én történt. Az összehasonlító időszakot, 2022 első három hónapját a banki hitellel kapcsolatos költségek nem befolyásolják.

2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számvetési 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 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 összehasonlító időszakhoz képest.

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2023 első 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 2023.03.31-re 10 854 707 EUR-ra emelkedett. A vevőkövetelések növekedésének oka az, hogy az SPP csoport a 2022. évi közmű költségek jelentős részét 2023 első három hónapjában számlázta fő bérlője felé.

Szállítók

A Shopper Park Plus Csoport szállító állománya 2022.12.31-én 238 205 EUR volt, 2023.03.31-re 1 693 446 EUR-ra emelkedett. A szállító állomány jelentős részét az E2 Hungarytól (energia kereskedő) érkező áramszámla teszi ki, amely a fordulónapon még nem volt kiegyenlítve és ilyen tétel nem szerepelt az 2022 év végi állományban.

Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2022.12.31-én 150 365 074 EUR volt, amely 2023.03.31-re 149 104 002 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka a három hónap alatt átutalt tőketörlesztés az OTP Bank részére 1 312 500 EUR értékben.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2022.12.31-én 21 394 339 EUR volt, amely 2023.03.31-re 24 572 562 EUR -ra emelkedett. A növekedés fő oka a forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartásra kalkulált kötelezettség változása, ahol a kötelezettség becsült összege a változó feltételezések miatt emelkedett.

Beruházások

A vizsgált 3 hónapos időszakban az ingatlanokon történtek fejlesztések összesen 633 ezer EUR értékben, amelyekből közel 95% az anyavállalat által tulajdonolt ingatlanokhoz tartozik. A beruházások között nem volt egyedi kiugró tétel. Ezek nagyrészt műszaki helyiségek felújítása, riasztó rendszerek felszerelése, villámvédelem fejlesztése és bővítéssel kapcsolatos management díjak.

4. Szegmensinformációk

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

2022 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	0	0		0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	0	0		0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(139 337)	0		(139 337)
Bruttó eredmény	(139 337)	0		(139 337)
Igazgatási költségek			(43 875)	(43 875)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	0	0		0
Működési eredmény	(139 337)	0	(43 875)	(183 212)
Pénzügyi bevételek			366	366
Pénzügyi ráfordítások			(1 081)	(1 081)
Adózás előtti eredmény	(139 337)	0	(44 590)	(183 927)
Nyereségadó	0	0		0
Tárgyidőszaki eredmény	(139 337)	0	(44 590)	(183 927)
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	0	0		0
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	0	0		0
Tényleges nyereségadó követelés	0	0		0
Egyéb követelések	139 321	0		139 321
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 052 779	0		1 052 779
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	0	0		0
Halasztott adó kötelezettségek	0	0		0
Szállítók	83 726	0		83 726
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	0		0
Céltartalékok	0	0		0

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

2023 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 093 586	1 260 591		5 354 177
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6 914 961	1 353 496		8 268 457
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(7 742 926)	(1 703 300)		(9 446 226)
Bruttó eredmény	3 265 621	910 786		4 176 408
Igazgatási költségek			(861 251)	(861 251)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	624 082	227 962		852 044
Működési eredmény	3 889 703	1 138 748	(861 251)	4 167 201
Pénzügyi bevételek			524 970	524 970
Pénzügyi ráfordítások			(2 870 627)	(2 870 627)
Adózás előtti eredmény	3 889 703	1 138 748	(3 206 908)	1 821 544
Nyereségadó	(21 219)	(91 802)		(113 021)
Tárgydíszaki eredmény	3 868 484	1 046 946	(3 206 908)	1 708 523
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	210 650 000	70 385 000		281 035 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	9 257 223	1 597 484		10 854 707
Tényleges nyereségadó követelés	0	71 103		71 103
Egyéb követelések	11 649 150	22 314		11 671 464
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 724 819	851 897		2 576 716
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	5 377 331	639 338		6 016 669
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 455 619		3 455 619
Szállítók	1 157 732	535 714		1 693 446
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	26 551	0		26 551
Céltartalékok	0	152 062		152 062

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 0,5%-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:

	nem auditált 2023.03.31	nem auditált 2022.03.31
Bérleti díj bevétel	5 354 177	0

A Társaság számaira nincs jelentős hatása a szezonalitásnak.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

7. Igazgatási költségek

A Társaság 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 negyedében, a 2022-es üzleti hátralévő részében évben és a 2023 első negyedében:

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

8. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyinstrumentum 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 2022 március 31-i egyenlege az alábbiak szerint alakult a Társaságnál:

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	10 854 707	3 711 138
Egyéb követelések	9 200 447	11 623 560
Banki biztosítéki számlák	9 036 634	9 449 567
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 576 716	4 491 793
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	31 668 504	29 276 058
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	31 668 504	29 276 058
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	138 468 043	139 833 824
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	138 468 043	139 833 824
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 635 959	10 531 250
Szállítók	1 693 446	238 205
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	15 941 740	16 272 766
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	28 271 145	27 042 221
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	166 739 188	166 876 045
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök		
Részesedések		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Egyéb követelések	196 145	262 797
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	196 145	262 797
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	0	0

9. 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

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

megjelenítésre. Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedését a Csoport valós értéken értékelte.

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.

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).

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 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.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 alapadatokat 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 kitétséget fedeznek, amelyek vagy egy kimutatott

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 elszámolást 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 számoljuk el.

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.

Adatok EUR-ban	nem auditált 2023.03.31	2022.12.31
Cash-flow fedezeti tartalék	196 145	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 különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

10. 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 jövőbeni 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.

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

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.

11. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

Osztalékfizetés

A Shopper Park Plus Zrt. a 2022. évi éves beszámolójának elfogadásakor 3 852 800 EUR osztalékról határozott, melyet 2023 június 30-án kifizetett a részvényeseknek.

Tagi hitelek változása

A Shopper Park Plus csoport cseh leányvállalata, a Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o. 2023. június 22-én hitelszerződést kötött likviditás biztosításának céljából a PENTA CEE Holdinggal 5 millió EUR keretösszegben, melyből 3 millió EUR került lehívásra 2023. június 22-én. A tagi hitel lejáratára 2024. június 30. napja, a kamat évi 8%, amely minden naptári év december 31. napján tőkésedik.

A PENTA CEE Holding által a SPP-nak nyújtott 22 millió EUR hitelkeret terhére 2 millió EUR került lehívásra 2023. június 23-án, a 2022. december 22-i 4 millió EUR lehívással együtt a hitelkeret terhére történt összes lehívás így 6 millió EUR-ra emelkedett.

Területvisszavételi jog érvényesítése

A magyar bevásárlóparkok adásvételi szerződése, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m²-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Shopper Park Plus Zrt, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) bármikor visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a SPP a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO-GLOBAL részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR. A bérleti szerződés ennek megfelelő megszüntetése ugyanakkor nem érinti a TESCO-GLOBAL által fizetett bérleti díj mértékét, aki a bérleményi terület csökkenése ellenére változatlan mértékű bérleti díjtömeget tartozik fizetni a SPP részére.

A SPP 2023. június 29.-én tájékoztatta a TESCO-GLOBAL-t, hogy a TESCO-GLOBAL-tól még vissza nem vett teljes területet, összesen 29.395 m²-t 12 hónapos határidővel vissza kívánja venni a TESCO-GLOBAL-tól megszüntetve ezzel az adott területre nézve a TESCO-GLOBAL bérleti szerződését. A

Shopper Park Plus Zrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2023. 03. 31-én végződő három hónapos időszakra

A Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások adatai EUR-ban értendők

területek visszavételét a SPP azért kezdeményezte, mert előrehaladott tárgyalásokat folytat az adott területekre vonatkozó bérleti szerződések megkötésére potenciális bérlőkkel. A terület visszavételek alapján a TESCO-GLOBAL 10.366.765 EUR összegű vételár visszatartásra tarthat igényt az értesítés kézhezvételét követő 12 hónapon belül. A SPP az összesen 30.743 m²-ből 1.348 m²-t Kecskeméten már vissza is vett 2022. év során a TESCO-GLOBAL-tól, a visszavételtől számított 12 hónap lejártával lesz esedékes ehhez a területhez tartozó vételár-kiegészítésnek a kiegyenlítése, 335.652 EUR összegben, ami a fenti 10.366.765 EUR összegbe bele van foglalva.

A területvisszavételi jog érvényesítése 2023 júniusi üzleti döntés, így annak hatása nem került megjelenítésre a beszámolóban. A területvisszavételi jog érvényesítéséről szóló döntés következtében a TESCO-GLOBAL-nak fizetendő nominális összeg megegyezik a jelen beszámolóban figyelembe vett nominális összeggel.

Budapest, 2023 szeptember 7.

Bárány Kristóf Péter

Igazgatósági tag

Németh Gábor

Igazgatósági tag