

**Shopper Park Plus Zártkörűen
Működő Részvénytársaság**

Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi
Beszámolási Standardok szerint készített egyedi pénzügyi
kimutatások
2022. december 31.

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

English Translation of the Hungarian Independent Auditor's Report

Átfogó eredménykimutatás

Pénzügyi helyzet kimutatása

Saját tőke változás kimutatása

Cash-flow kimutatás

Számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő

melléklet

Üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság („Társaság”) mellékelt 2022. évi pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 249.676.920 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 7.096.763 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, saját tőke változásainak kimutatásából, cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet ad a Társaság 2022. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és cash flow-iról a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal - ahogyan azokat az EU befogadta - („EU IFRS-ek”) összhangban, valamint az minden lényeges vonatkozásban a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) EU IFRS-ek szerint összeállított pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeinek megfelelően készült.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

A Társaság 2021. december 31-i fordulónapra elkészített éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2022. május 27-én korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk a Társaság 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában a pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

A pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e a pénzügyi kimutatásoknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint a Társaság 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Társaság 2022. évi pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről a könyvvizsgálat során megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a pénzügyi kimutatások elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított pénzügyi kimutatásokra vonatkozó kiegészítő követelményeivel összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgálónak a pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a pénzügyi kimutatások egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott pénzügyi kimutatások alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.


- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2023. április 24.



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005313

This is a translation of the Hungarian Report

Independent Auditor's Report

To the Shareholders of Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Opinion

We have audited the accompanying 2022 annual financial statements of Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság ("the Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2022 - showing a balance sheet total of EUR 249,676,920 and a total comprehensive income for the year of EUR 7,096,763 -, the related statement of comprehensive income, statement of changes in equity, statement of cash flows for the financial year then ended and notes to the annual financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the annual financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2022 and of its financial performance and its cash flows for the financial year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the EU ("EU IFRSs") and have been prepared, in all materials respects, in accordance with the supplementary requirements of Act C of 2000 on Accounting ("Hungarian Accounting Law") relevant for annual financial statements prepared in accordance with EU IFRSs.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary. Our responsibilities under those standards are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the annual financial statements" section of our report.

We are independent of the Company in accordance with the applicable ethical requirements according to relevant laws in effect in Hungary and the policy of the Chamber of Hungarian Auditors on the ethical rules and disciplinary proceedings and, concerning matters not regulated by any of these, with the International Ethics Standards Board of Accountants' (IESBA) International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other matters

The Company's annual financial statements as at 31 December 2021 were audited by another auditor who expressed an unmodified opinion on those financial statements on 27 May 2022.

Other information

Other information consists of the 2022 business report of the Company. Management is responsible for the preparation of the business report in accordance with the Hungarian Accounting Law and other relevant legal requirements, if any. Our opinion on the annual financial statements does not cover the business report.

In connection with our audit of the annual financial statements, our responsibility is to read the business report and, in doing so, consider whether the business report is materially inconsistent with the annual financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

Concerning the business report it is our responsibility also, in accordance with the Hungarian Accounting Law, to consider whether the business report has been prepared in accordance with the Hungarian Accounting Law and other relevant legal requirements, if any.

In our opinion, the business report of the Company for 2022 is consistent, in all material respects, with the 2022 annual financial statements of the Company and the relevant requirements of the Hungarian Accounting Law.

Since no other legal regulations prescribe for the Company further requirements with regard to its business report, we do not express opinion in this regard.

Further to the above, based on the knowledge we have obtained about the Company and its environment in the course of the audit we are required to report whether we have identified any material misstatement in the business report, and if so, the nature of the misstatement in question. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of management for the annual financial statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the annual financial statements in accordance with EU IFRSs and for the preparation in accordance with the supplementary requirements of the Hungarian Accounting Law relevant for annual financial statements prepared in accordance with EU IFRSs, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of annual financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the annual financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these annual financial statements.

As part of an audit in accordance with Hungarian National Auditing Standards and with applicable laws and regulations in Hungary, we exercise professional judgment and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- ▶ Identify and assess the risks of material misstatement of the annual financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- ▶ Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- ▶ Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- ▶ Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the annual financial statements, including the disclosures, and whether the annual financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal controls of the Company that we identify during our audit.

Budapest, 24 April 2023

(The original Hungarian version has been signed.)

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Registration No. 001165

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna
Registered auditor
Chamber membership No.: 005313

Shopper Park Plus Zrt.

**Az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási
Standardok szerint készített egyedi pénzügyi kimutatások**

2022.12.31-én végződő üzleti évre

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Tartalomjegyzék

Átfogó eredménykimutatás.....	3
Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Saját tőke változás kimutatása	5
Cash-flow kimutatás	6
Kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz	7
1. Általános háttér	7
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója	9
3. Jelentős becslések.....	22
4. Bérleti díj bevétel.....	23
5. Nettó üzemeltetési költségek és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek és bevételek	23
6. Igazgatási költségek	24
7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	24
8. Pénzügyi eredmény	25
9. Nyereségadók	26
10. Befektetési célú ingatlanok.....	26
11. Részesedések	27
12. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés.....	27
13. Cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés	29
14. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések	30
15. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	30
16. Saját tőke	30
17. Felvett hitelek	33
18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	33
19. Bérleti letétek.....	34
20. Szállítói és egyéb kötelezettségek	34
21. Kapcsolt felek.....	34
22. Egy részvényre jutó eredmény	35
23. Az IFRS-ek első alkalmazása	36
24. Mérlegen kívüli tételek	41
25. Mérlegfordulónap utáni események	41
26. Az egyedi pénzügyi kimutatások elfogadása	41

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Átfogó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétel	4	8 324 166	0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	5	11 063 297	0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	5	(12 246 619)	0
Bruttó eredmény		7 140 844	0
Igazgatási költségek	6	(3 580 956)	(335 150)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	7	3 145 716	0
Működési eredmény		6 705 604	(335 150)
Pénzügyi bevételek	8	2 787 756	733 564
Pénzügyi ráfordítások	8	(2 583 248)	(24 420)
Adózás előtti eredmény		6 910 112	373 994
Nyereségadó	9	(31 780)	0
Tárgyévi eredmény		6 878 332	373 994
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		6 878 332	373 994
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>			
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változásának hatékony része	13	218 431	0
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	(706 026)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		218 431	(706 026)
Tárgyévi átfogó eredmény		7 096 763	(332 032)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 096 763	(332 032)
Egy részvényre jutó eredmény	22	1,24	-2,40
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	22	1,24	-2,40
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	22	1,24	0,00

A 7-41. oldalakon található kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megj.	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Eszközök				
Befektetett eszközök		220 756 825	10 000	715 906
Befektetési célú ingatlanok	10	209 530 000	0	0
Részesedések	11	11 223 852	10 000	715 906
Egyéb befektetett eszközök		2 973	0	0
Forgóeszközök		28 920 095	1 712 938	2 198
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	14	3 047 059	0	0
Egyéb követelések	14	12 210 011	90 399	365
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	13	218 431	0	0
Banki biztosítéki számlák	15	9 448 107	0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	15	3 996 488	1 622 539	1 833
Eszközök összesen		249 676 920	1 722 938	718 104
Források				
Saját tőke		103 089 064	1 292 301	718 045
Jegyzett tőke	16	963 200	16 200	15 382
Tőketartalék (ázsíó)	16	95 356 800	1 603 800	0
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	16	218 431	0	706 026
Eredménytartalék	16	(327 699)	(701 693)	(1 765)
Tárgyidőszaki eredmény	16	6 878 332	373 994	(1 598)
Hosszú lejáratú kötelezettségek		118 910 210	0	0
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	17	104 401 114	0	0
Bérlői letétek	19	5 320 673	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	18	9 188 423	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek		27 677 646	430 637	59
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17	9 130 000	0	0
Szállítók	20	125 126	418 957	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20	18 422 520	11 680	59
Kötelezettségek összesen		146 587 856	430 637	59
Saját tőke és kötelezettségek összesen		249 676 920	1 722 938	718 104

A 7-41. oldalakon található kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Saját tőke változás kimutatása

Adatok EUR-ban

Megj.	Jegyzett tőke	Tőketartalék (árszó)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye tartalék	Eredménytartalék	Tárgydíszaki eredmény	Összesen
Egyenleg 2020.12.31-én	16 15 382	0	0	706 026	(1 765)	(1 598)	718 045
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	0	373 994	373 994
Előző évi eredmény átvzetése eredménytartalékba	0	0	0	0	(1 598)	1 598	0
Osztalékkifizetés	0	0	0	0	(698 330)	0	(698 330)
Jegyzett tőkeemelés	818	1 603 800	0	0	0	0	1 604 618
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	0	0	0	(706 026)	0	0	(706 026)
Egyenleg 2021.12.31-én	16 200	1 603 800	0	0	(701 693)	373 994	1 292 301
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	0	6 878 332	6 878 332
Előző évi eredmény átvzetése eredménytartalékba	0	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Osztalékkifizetés	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőkeemelés	947 000	93 753 000	0	0	0	0	94 700 000
Egyéb átfogó nyereség(+)/veszteség(-)	0	0	218 431	0	0	0	218 431
Egyenleg 2022.12.31-én	16 963 200	95 356 800	218 431	0	(327 699)	6 878 332	103 089 065

A 7-41. oldalakon található kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.dec 31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		6 910 112	373 994
<i>Korrekciók:</i>			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	7	(3 145 716)	0
Egyéb eredmény korrekciók		126	0
Fizetett kamatok		1 944 581	(706 026)
Devizaátszámítás		(46 687)	(4 828)
Vevők és egyéb követelések változása	14	(15 695 556)	(90 034)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	19	5 320 673	0
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		(9 448 107)	
Szállítók és különféle egyéb kötelezettségek változása	20	8 875 102	420 578
Fizetett, fizetendő nyereségadó	9	(31 780)	0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(5 317 252)	(6 316)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	10	(187 953 954)	0
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		(3 099)	0
Felvásárlásért fizetett ellenérték	18	(11 213 852)	0
Részesedés és üzleti egység értékesítésének bevétele		0	9 880
Kapott osztalék			706 026
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(199 170 905)	715 906
Pénzügyi tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	17	(2 940 000)	0
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	17	112 000 000	0
Kapcsolt felektől kapott kölcsönök	17	5 000 000	0
Tőkeemelés	16	94 700 000	1 604 618
Fizetett kamatok		(1 944 581)	0
Fizetett osztalék		0	(698 330)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		206 815 419	906 288
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		2 327 262	1 615 878
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év elején		1 622 539	1 833
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)		46 687	4 828
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek év végén		3 996 488	1 622 539

A 7-41. oldalakon található kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Kiegészítő melléklet az egyedi pénzügyi kimutatásokhoz

1.Általános háttér

Társaság 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 (a továbbiakban: a „Társaság”) 2019. július 9-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2019. augusztus 8-ei dátummal jegyezte be. A Társaság zártkörű részvénytársaságként működik.

A Társaság többségi tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021 december 20-tól, székhelye: 1015. Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

A Társaság törzstőkéje 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 szavazatelsőbbégi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatelsőbbégi 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 2021-es, sem a 2022-as év során sem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

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. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. február 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 Kibocsátó 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 Kibocsátót nyilvántartásba vegye. Amennyiben a Kibocsátó a SZIT-té válás előfeltételeinek teljesítésére és/vagy a NAV-hoz benyújtandó vonatkozó bejelentés megtételére vonatkozó határidőt elmulasztja, és a Kibocsátót a NAV anélkül törli az elővállalkozások nyilvántartásából, hogy SZIT-ként nyilvántartásba venné, akkor a Kibocsátó 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.

Könyvvizsgálattal és könyvvizsgálattal kapcsolatos információk

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált pénzügyi kimutatások, illetve egyedi éves pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért felszámított díj: 75,000 EUR + Áfa.

A Társaság választott könyvvizsgálója a 2022. január 1-től 2022. december 31-ig tartó üzleti évben a Shopper Park Plus Zrt. részére nem nyújtott nem könyvvizsgálati szolgáltatást.

A Társaság könyvvizsgálója:

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15. Fsz. 2. ajtó)

Könyvvizsgálói igazolvány száma: 005313

Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

1132 Budapest, Váci út 20.

A pénzügyi nyilvántartásokért felelős a BPION Services Kft. (adószáma: 26193616-2-41), mint a Társaság számviteli szolgáltatója, a beszámolót összeállította: Schmiedt Sándor (lakcíme: 1106 Budapest, Sörgyár utca 37 fszt 6; regisztrációs száma: 178306).

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

Az egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Társaság. A Társaság az itt bemutatott számviteli elveket valamennyi bemutatott év vonatkozásában következetesen alkalmazta, az ettől való esetleges eltéréseket külön jelzi.

2.1 A beszámoló készítés alapja

A Shopper Park Plus Zrt. beszámolója az Európai Unió (EU) által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) és az IFRS Értelmezési Bizottságának (IFRS IC) értelmezéseivel összhangban készült a vállalkozás folytatásának elve mentén. A Társaság az egyedi pénzügyi kimutatások összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok és a derivatívák esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra. A pénzügyi kimutatások IFRS-ekkel összhangban való elkészítéséhez szükséges bizonyos kritikus számviteli becslések alkalmazása. A menedzsmentnek kell kiválasztania továbbá az alkalmazott számviteli politikákat. Az alaposabb megfontolást igénylő vagy összetettebb kérdéseket, valamint azokat a témaköröket, amelyek esetében a feltételezések és becslések a beszámoló szempontjából jelentősek, a 3. megjegyzés tartalmazza.

A Társaság ezen egyedi pénzügyi kimutatások készítése mellett konszolidált pénzügyi kimutatásokat is készít.

2.2 Új és módosított standardok alkalmazása

A Társaság a 2022. december 31-én végződött beszámolási időszakra vonatkozóan a hatályba lépett összes standard és értelmezés rendelkezésével összhangban állította össze a beszámolóját.

A Társaság számviteli politikája összhangban van az előző években alkalmazottakkal.

A következő standardok és értelmezések (beleértve azok módosításait is) léptek hatályba 2022-ben:

- Keretelvek a pénzügyi kimutatások elkészítésére és bemutatására hivatkozásai – Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- A kívánt használat megkezdése előtt keletkező hozamok kezelése – Az IAS 16 standard módosítása (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Hátrányos szerződések: a szerződés teljesítésének költségei – Az IAS 37 standard módosításai (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat)
- Az IFRS standardok éves fejlesztése -2018-2020 (kibocsátva 2020. május 14-én, 2022. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre hatályos, az EU befogadta a módosításokat).

A fenti módosítások alkalmazása nem volt jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Az IASB által kibocsátott és az EU által befogadott, de még nem hatályos új és módosított standardok és értelmezések:

- Lízingkötelezettség visszlízing ügyletekben – Az IFRS 16 Lízing standard módosítása (kibocsátva 2022. szeptember 22-én, hatályos 2024. január 1-jétől kezdődő üzleti évekre)
- IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása: Hosszú vagy rövid lejáratú kötelezettségek besorolása miatti módosítás (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- IFRS 17 Biztosítási szerződések (2023. január 1. vagy azután kezdődő üzleti években hatályos)
- Az IFRS 10 és az IAS 28 módosításai (2014. szeptember 11-én került kiadásra, és az IASB által meghatározandó időpontban vagy azután kezdődő üzleti időszakokban lép hatályba, ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá). Befektető és társult vagy közös vezetésű vállalkozások közötti eszközértékesítés.
- IAS 8 „Számviteli politikák, a számviteli becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számviteli becslések definíciója (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá),
- IAS 12 „Nyereségadó” standard módosítása – Egyszerű tranzakciókból származó halasztott adó eszközök és kötelezettségek (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá).
- IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard módosításai és IFRS Practice Statement 2 – Számviteli politikák közzététele (2023. január 1-jével lép hatályba, illetve az azt követően kezdődő beszámolási időszakokban. Ezt a módosítást az EU még nem hagyta jóvá)

A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Társaság pénzügyi kimutatásaira.

2.3 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Társaság egyedi pénzügyi kimutatásai az elsődleges működési környezetének pénznemében készülnek (funkcionális pénznem). A Shopper Park Plus Zrt. funkcionális pénzneme az euró, az egyedi pénzügyi kimutatások beszámolási pénzneme az euró.

(b) Tranzakciók és egyenlegek

A devizaműveletek a tranzakció illetve átértékelés esetén az értékelés napján érvényes MNB árfolyamon kerülnek átszámításra a funkcionális pénznemre. Az ilyen tranzakciók rendezéséből származó, illetve a devizában nyilvántartott pénzügyi eszközök és kötelezettségek év végén esedékes átértékeléséből adódó árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek megjelenítésre. A hitelekkel illetve pénzeszközökkel és pénzeszközgyenértékesekkel kapcsolatos árfolyamnyereségek és -veszteségek az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra. Az egyéb árfolyamnyereségek és -veszteségek szintén az eredménykimutatás „Pénzügyi bevételek” vagy „Pénzügyi ráfordítások” sorában kerülnek bemutatásra.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

2.4 Befektetési célú ingatlanok

Befektetési célú ingatlanként kerül kimutatásra egy ingatlan, ha azt a bérleti díjból, vagy értéknövekedésből származó jövedelem, vagy mindkettő elérése érdekében, és nem későbbi értékesítés, vagy termék előállítás, illetve szolgáltatásnyújtás, vagy üggyvitel céljából tartja fenn a vállalkozás.

A vegyes használatú (részben a tulajdonos által használt, részben bérbeadási vagy tőkenövelési céllal tartott) ingatlanokat meg kell osztani, és az összetevőket külön kell elszámolni, amennyiben ezen összetevők külön is értékesíthetők.

A befektetési célú ingatlanok közé elsősorban kiskereskedelmi ingatlanok tartoznak, amelyeket nem a Társaság által vagy a Társaság tevékenysége során történő használatra, illetve nem a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre használnak, hanem elsősorban bérleti díjbevétel és értéknövekedés elérése céljából.

A befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési értéken értékelik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A tranzakciós költségek magukban foglalják az átruházási adókat, a jogi szolgáltatások szakmai díjait és a kezdeti bérbeadási jutalékokat, hogy az ingatlant a működőképességhez szükséges állapotba hozzák.

A kezdeti megjelenítést követően a befektetési célú ingatlanokat valós értéken mutatják ki, amely tükrözi a beszámoló fordulónapján fennálló piaci feltételeket. A befektetési célú ingatlanok további hasznosításában bekövetkező változásokból származó nyereségek vagy veszteségek a keletkezésük időszakának eredményében szerepelnek, beleértve a megfelelő adóhatást is. Az operatív lízingszerződések megszerzéséhez kapcsolódó kezdeti költségek, valamint a lízingosztönzők a kapcsolódó befektetési célú ingatlan értékére kerülnek aktiválásra.

A befektetési célú ingatlanokba vagy azokból csak akkor történik átvezetés, ha a használatban bekövetkezett változásra van bizonyíték (mint például a fejlesztés megkezdése vagy egy másik félnek szóló üzemeltetés kezdete). A befektetési célú ingatlanokból a készletekbe történő átvezetés esetén a későbbi elszámolás során a vélelmezett bekerülési érték a használat megváltozásának időpontjában érvényes valós érték. Ha egy készleten lévő ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, az ingatlan átadáskori valós értéke és az egyes korábbi könyv szerinti értékek közötti különbséget az eredményben számolják el. A Társaság bizonyítéknak tekinti az értékesítésre irányuló fejlesztés megkezdését (befektetési célú ingatlanból a készletek közé történő átvezetés esetén) vagy egy másik félnek történő operatív lízing kezdetét (készletekből befektetési célú ingatlanba történő átvezetés esetén).

A befektetési célú ingatlanokat vagy akkor vezetnek ki, amikor azok elidegenítésre kerültek, vagy amikor véglegesen kivonják a használatból, és az elidegenítésből nem várható jövőbeni gazdasági haszon. A nettó elidegenítési bevétel és az eszköz könyv szerinti értéke közötti különbséget a kivezetés időszakának eredményében számolják el. A befektetési célú ingatlanok kivezetéséből származó nyereségbe vagy veszteségbe beszámítandó ellenérték összegének adatbányászatakor a Társaság figyelembe veszi a változó ellenérték hatásait, a jelentős finanszírozási komponens meglétét, a nem pénzbeli ellenértéket, és a vevőnek fizetendő ellenértéket, ha van ilyen, az IFRS 15-ben az ügyleti ár meghatározására vonatkozó követelményekkel összhangban.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A befektetési célú ingatlanok becsült valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 9. megjegyzésben szerepelnek.

2.5 Részeselek

A gazdálkodónak az egyedi pénzügyi kimutatásokban a befektetések értékelése és bemutatására három lehetőség közül van választási lehetősége.

- bekerülési érték,
- az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard szerint valós értéken,
- vagy az IAS 28 Társult vállalkozásokban és közös vállalkozásokban lévő befektetések standardban ismertett tőkemódszerrel történő elszámolása között.

A Társaságnak az egyes befektetési kategóriákra azonos elszámolást kell alkalmaznia.

A Társaság a bekerülési érték modellt alkalmazza. A Társaság a Részeseleket az IAS 27 10. bekezdés alapján bekerülési értéken tartja nyilván. A fordulónapi adatok alapján kiszámítja és elszámolja a szükséges értékvesztés összegét.

Az értékvesztés számítása során meg kell becsülni a pénztermelő egységek megtérülő értékét. A használati érték általában a várható, diszkontált jövőbeni cash-flow-k alapján kerül meghatározásra.

A leányvállalatban lévő részeselekre vonatkozóan értékvesztés tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részeselek megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részeselek nettó értékével. Amennyiben a részeselek megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értékénél, értékvesztést kell elszámolni.

Az egyedi pénzügyi kimutatásait az IFRS-ek szerint összeállító gazdálkodó a leányvállalatok (befektetések) értékét a befektetések tőke értékéhez mérve teszteli. A Társaság a leányvállalatok nettó tőke értékét piaci értéknek tekinti. A leányvállalatok meghatározó (sokszor egyetlen lényeges eszköze) az IAS 40 szerinti befektetési célú eszköz, amely értékét a piaci árak és hozamok változásaihoz igazított áron kerül nyilvántartásra. A leányvállalatok egyéb további befektetett eszközei nem jelentősek (tárgyi eszközök), a követelések és kötelezettségek amortizált bekerülési értéken vannak nyilvántartva, az idegen devizás tételek fordulónapra átértékeltek. Amennyiben a befektetések tőke értéke a gazdálkodónál nyilvántartott értéket nem éri el, akkor a Társaság az érintett befektetésre értékvesztést számol el. Amennyiben a jövőbeni várakozások szerinti és a múltbeli tőkeértékek eltérése válik megbízhatóan becsülhetővé a menedzsment jövőbeni tervezett szerződése miatt, akkor a befektetésekre vonatkozó befektetés értékelési modell szerinti értékbecslés készítésére kerül sor, amely a befektetés értékelési alapját képezi.

2.6 Bevételek elszámolása

Az értékesítési tranzakciók árbevétele a szerződések kondícióinak megfelelő teljesítésekor jelenik meg. Az árbevétel nem tartalmazza az általános forgalmi adót. Valamennyi bevétel és ráfordítás az összemérés elve alapján a megfelelő időszakban kerül elszámolásra.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Társaság várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása, valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

A Társaság bevételeinek főbb elemei:

- Ingatlan bérbeadásból származó bevétel, melyet többségében havonta számol el bérlői felé, a bérleti díj szerződésben megállapított mértéke alapján, az IFRS 16 standard előírásaival összhangban.
- Üzemeltetési díjak: A Társaság a bérleti díjon kívül számlázza a bérlők felé. Az üzemeltetési díjak többek között rezsiköltségek, karbantartási, takarítási és biztonsági költségek az IFRS 15 standard előírásaival összhangban.

Ingatlan bérbeadásból származó bevétel: A bérleti bevételek operatív lízingből származnak. A Társaság az ingatlan értékesítési bevételeit retail ingatlanok bérbeadásával realizálja. Az árbevétel elszámolása időarányosan történik, onnantól ahogy az ingatlanok használatba adásával a bérleti díjak szedésének joga megnyílik. A bérleti díjak a futamidő során lineárisan kerülnek elszámolásra.

Az operatív lízingszerződések megszerzéséhez kapcsolódó kezdeti költségek, valamint a lízingösztönzők a kapcsolódó befektetési célú ingatlan értékére kerülnek aktiválásra.

Üzemeltetés bevételei: A Társaság pénzügyi kimutatásokban ezeket a tranzakciókat bruttó módon szerepelteti, mivel ezekben az esetekben megbízóként jár el.

Osztalék- és kamatbevételek

A befektetésekből származó osztalék akkor kerül elszámolásra, amikor a tulajdonosnak a kifizetéshez való joga megnyílik (feltéve, hogy valószínűsíthető, hogy a hasznok be fognak folyni a Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető).

Egyéb pénzügyi eszközökön realizált bevételek

Egy pénzügyi eszközből származó kamatbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok be fognak folyni a Társasághoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül elszámolásra a fennálló tőkeösszeg figyelembevételével a vonatkozó effektív kamatlábbal, amely az a kamatláb, amely a pénzügyi eszköz várható élettartamára becsült jövőbeli készpénz-bevételeket pontosan az adott eszköz kezdeti megjelenítésekor rögzített nettó nyilvántartási értékére diszkontálja.

2.7 Lízing

Társaság, mint lízingbe vevő

A Társaságnak nincs lízingbe vett eszköze.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Társaság, mint lízingbeadó

A Társaság operatív lízing típusú bérleti szerződésekkel rendelkezik.

Az operatív lízing egy olyan tranzakció, amellyel nem kerül átruházásra a mögöttes eszköz birtoklásával járó lényegében összes kockázat és előny. Ez általában egy egyszerű, rövidtávú bérleti konstrukció (operatív lízing), ahol a befolyó bérleti díj az eredménykimutatásban jelenik meg, és elsődleges mérleghatása összefüggésben van a lízingfizetések ütemezésével.

Az operatív lízing keretében lízingbe adott ingatlanok a befektetési célú ingatlanok között vannak bemutatva, a bérleti díjak a bevételekben kerülnek elszámolásra.

2.8 Pénzügyi eszközök és kötelezettségek

A pénzügyi eszközök között a Társaságnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Társaság 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.

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 Társaság 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.

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.

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.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság 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). A Társaság nem él a valós értékelés opcióval.

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 Társaságba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell rendszerezni a pénzügyi eszközöket:

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash flow) 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 Társaság birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak). A Társaság nem él az opcióval.

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

2.9 Származékos pénzügyi instrumentumok és fedezeti elszámolás

Kezdeti megjelenítés és későbbi értékelés

A Társaság származtatott pénzügyi instrumentumokat használ a kamatlábakkal kapcsolatos kockázatok fedezésére. Az ilyen származékos pénzügyi instrumentumokat kezdetben a származékos szerződés megkötésének napján valós értéken jelenítjük meg, és a későbbiekben valós értéken értékeljük újra. A származékos ügyleteket pénzügyi eszközként kerül nyilvántartásra, ha a valós érték pozitív, és pénzügyi kötelezettségként, ha a valós érték negatív. A fedezeti elszámolás szempontjából ezeket a fedezeti ügyleteket cash flow fedezeti ügyletnek minősítjük. A fedezeti ügylet hatékony része a saját tőkén belül Cash flow fedezeti tartalék soron kerül elszámolásra.

A fedezeti kapcsolat kezdetekor a Társaság hivatalosan kijelöli és dokumentálja azt a fedezeti kapcsolatot, amelyre a fedezeti elszámolást alkalmazni kívánja, valamint a fedezeti ügyletre vonatkozó kockázatkezelési célokat és stratégiát.

A dokumentáció tartalmazza a fedezeti instrumentum, a fedezett tétel, a fedezett kockázat jellegének azonosítását, valamint azt, hogy a Társaság hogyan fogja értékelni, hogy a fedezeti kapcsolat megfelel-e a fedezeti hatékonysági követelményeknek (beleértve a fedezeti hatástalanság forrásainak elemzését és a fedezeti arány meghatározásának módját). A fedezeti kapcsolat akkor felel meg a fedezeti elszámolás feltételeinek, ha megfelel az alábbi hatékonysági követelmények mindegyikének:

- a fedezett tétel és a fedezeti instrumentum között gazdasági kapcsolat áll fenn,
- a hitelkockázat hatása nem dominál a gazdasági kapcsolatból eredő értékváltozásokban,
- a fedezeti kapcsolat fedezeti aránya megegyezik a fedezett tételnek a Társaság által ténylegesen fedezett mennyiségéből és a fedezeti instrumentumnak a Társaság által ténylegesen a fedezett tétel adott mennyiségének fedezésére használt mennyiségéből eredő arányával.

Azokat a fedezeti ügyleteket, amelyek megfelelnek a fedezeti elszámolás összes feltételének, az alábbiakban leírtak szerint kell elszámolni:

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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 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.

2.10 Pénzügyi eszközök értékvesztése

Az IFRS 9 értékvesztés modellje a várható hitelezési veszteség elvén alapul.

A követelések a becsült veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Társaság az egyszerűsített megközelítést alkalmazza a vevőkövetelések, a szerződéses eszközök és a lízingkövetelések értékvesztésének kiszámítására. Az egyszerűsített értékvesztés modell egy céltartalék-mátrix, amely az elmúlt 2 év nem fizetési tapasztalati arányait veszi figyelembe és előre mutatóan számolja el az élettartam alatti várható értékvesztést. További értékvesztés megállapítására akkor kerül sor (például fizetési képtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Társaság nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivezetése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

A Társaság a vevőkövetelések és lízingdíjak értékelésre egy értékvesztés mátrixot (korosító listát) hozott létre, amely a hitelezési veszteségek múltbeli tapasztalatain alapul, az adósokra és a gazdasági környezetre jellemző előre tekintő tényezőkkel korrigálva.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

fizetési késedelem	feltétel	értékvesztés
0-180 nap	a partner megbízható, szerződésben áll velünk, korábban nem volt nemfizetés	2%
180-360 nap	a partner megbízható, szerződésben áll velünk, korábban nem volt nemfizetés	50%
360 nap feletti	-	100%

A 0-360 nap között lejárt követelések esetén egyedi megítélést kell alkalmazni, amennyiben:

- partner szerződését felmondta, vagy az részünkről felmondásra került
- felszámolás, végelszámolás vagy csődeljárás alatt áll
- a vevő a követelését nem ismeri el.

Az értékvesztés alapján le kell vonni az óvadékként rendelkezésre álló és érvényesíthető összeget.

2.11 Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

A cash flow kimutatásban a pénz és pénzeszköz-egyenértékesek a készpénzt, a látra szóló bankbetéteket tartalmazzák. A Társaság rendelkezik korlátozott vevői letétekkel és nem likvid óvadékokkal, amelyek a beszámolóban a Bérleti letétek soron kerülnek bemutatásra.

2.12 Saját tőke

Jegyzett tőke

A jegyzett tőke magában foglalja azokat nominális értéken kibocsátott törzsrészcévényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

A tőketartalék magában foglalja a nominális érték feletti kibocsátott törzsrészcévényeket. A részvénykibocsátási költségek levonásra kerülnek a tőketartalékból.

Cash flow fedezeti tartalék

Ezen a soron szerepel a Társaság bankhiteleihez kapcsolódó kamat swapok valós értékelése miatt elszámolt különbözet.

2.13 Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a szokásos üzletmenet során a szállítóktól kapott árukért és szolgáltatásokért fizetendő összegeket foglalják magukban. A szállítói kötelezettségek a rövid lejáratú kötelezettségek közé kerülnek besorolásra, ha teljesítésük egy éven belül esedékes. Egyéb esetben ezek az összegek a hosszú lejáratú kötelezettségek között kerülnek bemutatásra.

2.14 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

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

közötti különbség a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

2.15 Osztalékfizetés

A Társaság részvényesének fizetendő osztalékot a Társaság a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták. Az anyavállalatra, mint IFRS-ek szerint egyedi pénzügyi kimutatásokat készítő gazdálkodóra a magyar számviteli törvény (2000. évi C) 114/A§ 17. pontja vonatkozik az osztalékfizetési korlát meghatározásakor. Az anyavállalat szempontjából az osztalékfizetési korlát meghatározásánál releváns módosító tételek a következők: Az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyevi adózott eredményét is magában foglaló eredménytartalék összegének az IAS 40 Befektetési célú ingatlanok című standard szerinti befektetési célú ingatlanok valós érték növekedése miatti elszámolt - halmozott - nem realizált nyereség összegével csökkentett összege. Az eredménytartalék összege az IAS 1 Pénzügyi kimutatások prezentálása című standard szerinti egyéb átfogó jövedelmet - az átsorolási módosítások kivételével - nem tartalmazhat. Az anyavállalat beszámolójában saját tőke megfeleltetési táblát készít, mely tartalmazza az osztalékfizetésre rendelkezésre álló eredménytartalék levezetését.

2.16 Valós érték

A valós értéken történő értékelés egy adott eszközre vagy kötelezettségre vonatkozik. A valós érték meghatározásakor a Társaság 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.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

- 3.szint: a nem megfigyelhető piaci adatokon alapuló inputok

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Társaság 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.

2.17 Kapcsolt felek

Egy vállalkozás kapcsolt, ha leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalkozás, kulcspozícióban lévő vezető a vállalatnál vagy az anyavállalatnál, bármely fentiekben lévő magánszemély közeli hozzátartozója, a magánszemély, illetve közeli hozzátartozója által birtokolt leányvállalat, társult vállalkozás, közös vállalat.

A kapcsolt felekkel folytatott ügyletek bármilyen olyan ügyletek, amelyek egymás között történnek, függetlenül attól, hogy felszámítanak-e árat vagy sem.

A Társaság minden fordulónapra készített pénzügyi kimutatásai készítése során beazonosítja a kapcsolt feleket, melyet minden évben január 1-jén felülvizsgál. Az azonosított kapcsolt felekkel szembeni követeléseket, kötelezettségeket nyilvántartásában beazonosítja, és a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben közzéteszi.

2.18 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Társaság eredményének és a részvényeknek a visszavásárolt saját részvények időszaki átlagos állományával csökkentett állományának a figyelembevételével történik.

Az egy részvényre jutó hígított eredmény hasonlóan kerül kiszámításra, mint az egy részvényre jutó eredmény. A számításnál azonban figyelembe veszik az összes hígításra alkalmas forgalomban lévő részvényt a törzsrészvények után kiosztható hozamot megnövelve az adott időszakban figyelembe vehető átváltoztatható részvények osztalékával és hozamával, módosítva az átváltásból eredő további bevételekkel és ráfordításokkal, - a forgalomban lévő részvények súlyozott átlagos darabszámát megnövelve azon további részvények súlyozott átlagos darabszámával, melyek forgalomban lennének, ha az összes átváltoztatható részvény átváltásra kerülne.

2.19 Jövedelemadók

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A jövedelemadó mértéke a törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségen alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Társaság a társasági adót, a helyi iparüzési adót és az innovációs járulékot azonosította jövedelemadóként, melyeknek alapja egy adóköteles nyereség. A társasági adófizetési kötelezettség tárgyévi és halasztott adóelemeket tartalmaz.

A folyó évi adófizetési kötelezettség a tárgyévi adózandó nyereség alapján kerül meghatározásra. Az adózandó nyereség eltér az egyedi pénzügyi kimutatásokban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Társaság folyó adófizetési kötelezettsége a mérleg fordulónapjáig hatályban lévő vagy kihirdetett (amennyiben a kihirdetés egyenértékű a hatályba lépéssel) adókulcs alapján kerül meghatározásra. A halasztott adó számítása a kötelezettség módszer szerint kerül kiszámításra.

Halasztott adó azokban az esetekben keletkezik, amikor egy tétel az egyedi pénzügyi kimutatásokban történő, illetve az adótörvény szerinti elszámolásában időbeli különbség adódik. A halasztott adókövetelés és kötelezettség megállapítása azon évek adóköteles bevételére vonatkozó adókulcsok felhasználásával történik, amikor az időbeli különbség miatti eltérés várhatóan megtérül. A halasztott adókövetelés és követelés mértéke tükrözi a Társaságnak a mérleg fordulónapján fennálló, az adóeszközök és kötelezettségek realizálódásának módjára vonatkozó becslését.

Halasztott adókövetelés a levonható időbeli eltérések, a tovább vihető adókedvezmények és negatív adóalap vonatkozásában csak akkor szerepel a mérlegben, ha valószínűsíthető, hogy a Társaság a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Társaság számba veszi a mérlegben el nem ismert halasztott adóeszközöket, valamint az elismert adóeszközök könyv szerinti értékét. A korábban mérlegbe fel nem vett követelések azon részét állományba veszi, amely várhatóan megtérülhet a jövőbeni nyereségadójának csökkenéseként. Ezzel ellentétesen olyan mértékben csökkenti a Társaság halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

A tárgyévi és halasztott adó közvetlenül a saját tőkével szemben kerül elszámolásra, amennyiben olyan tételekre vonatkozik, amelyeket ugyanabban vagy egy másik időszakban szintén a saját tőkével szemben számoltak el.

A halasztott adó eszközök és kötelezettségek egymással szemben történő elszámolására akkor van lehetőség, ha egy adott társaságnak törvény általi joga van ahhoz, hogy az ugyanazzal az adóhatósággal szemben fennálló tényleges adókövetéseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Társaságnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.20 Szegmensinformációk

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A szegmenseket földrajzi megbontás alapján definiáljuk. A 2022 és 2021 években a földrajzi szegmensek alapján teljes mértékben Magyarországhoz rendelhető az eredménytételek, eszközök és források.

3. Jelentős becslések

A vezetőségnek az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások összeállítása során egyes esetekben jelentős becslésekkel, illetve feltételezésekkel kell élnie. Ezek a jelentős becslések és feltételezések befolyásolják a pénzügyi kimutatásokban megjelenített eszközök és kötelezettségek, bevételek és ráfordítások értékét és a függő eszközök és kötelezettségek kiegészítő mellékletben történő bemutatását. A Társaság azt az IFRS standardot alkalmazza, amely konkrétan az adott ügyletre, eseményre, körülményre vonatkozik. A tényleges eredmények eltérhetnek a becsült adatoktól.

A becslések és az alapfeltételezések felülvizsgálatára rendszeresen sor kell, hogy kerüljön. A számviteli becslések módosítása a becslés módosításának időszakában kerül megjelenítésre, ha a módosítás csak az adott évet érinti, illetve a módosítás időszakában és a jövőbeli időszakokban, ha a módosítás mind a jelenlegi, mind a jövőbeni éveket érinti.

A Társaság két területen alkalmaz jelentős becslést, az ingatlanok valós értékének meghatározásakor és a függő vételárak értékelésénél.

(a) Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Társaság az ingatlanok valós értékének meghatározására független értékbecslőt kért fel, mely a CBRE Kft. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása során a piaci bérleti díjakra vonatkozó becslések az ingatlanokban történt közelmúltbeli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből lettek levezetve.

A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve. Az értékbecslés az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal készült.

(b) Függő vételárak értékelése

A Társaság a befektetési célú ingatlanjait 2022 év folyamán szerezte meg, melynek során a vételi szerződésben jelentős összegű jövőben fizetendő vételárak kerültek meghatározásra, melyek az egyéb hosszú lejáratú, illetve az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között kerülnek kimutatásra, a lejátszági besorolásnak megfelelően. A függő vételárak a vételi szerződésben meghatározott, jövőbeni üzleti feltételek, események alakulása alapján kerülnek egy jövőbeni fizetési időpontban megállapításra, és a Társaság által az eladó részére megfizetésre. Az adott üzleti év számviteli zárásakor a Társaság figyelembe vesz minden, adott időpontban elérhető információt annak érdekében, hogy reálisan becsülje meg, hogy a függő vételárakat a jövőben milyen értékben, és milyen lejáratú (éven belüli vagy éven túli) kell majd várhatóan megfizetnie. Ezen számviteli becslésnek megfelelően a Társaság a számvitelileg kimutatott függő vételár kötelezettségek összegét módosítja, mely különbözeteket a pénzügyi eredmény terhére/javára számolja el annak érdekében, hogy a tárgyidőszakban kimutatott

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

függő vételár kötelezettségek értékei az elérhető információk alapján tett legjobb becslés alapján, a leginkább közelítsenek a várható jövőbeni értékekhez.

4. Bérleti díj bevétel

A Társaság bérleti díj bevételének alakulása:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétele	8 324 166	0
Összesen	8 324 166	0

A jövőbeni minimum bérleti díjbevételek a határozott idejű bérleti szerződésekre vonatkozóan a következő 2022. december 31-én:

Adatok EUR-ban	1 éven belül	1-5 éven belül	5 év fölött
Minimum bérleti díj bevételek	10 711 424	26 271 272	42 514 979

5. Nettó üzemeltetési költségek és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek és bevételek

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Üzemeltetési díj bevétel	917 677	0
Egyéb bevétel	2 748 222	0
Bevétel közüzemi költségek továbbszámlázásából	7 397 397	0
Üzemeltetési költségek	(3 627 788)	0
Közüzemi költségek	(8 618 831)	0
Összesen	(1 183 323)	0

Az egyéb bevételek között főként fix szolgáltatási bevételek (2022: 1,638,776 EUR), elektromos hálózat használati bevétel (2022: 866.684 EUR) és menedzsment díjak (189,582 EUR) szerepelnek.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

6. Igazgatási költségek

Az Igazgatási költségek megoszlása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	470 490	293 402
Jogi tanácsadás	916 656	41 000
Menedzsment díj	813 534	0
Egyéb igazgatási költségek	1 380 276	748
Összesen	3 580 956	335 150

Az egyéb igazgatási költségek között főként az ingatlan és cégvásárlásokhoz kapcsolódó jutalék (2022: 1,031,354 EUR), lízing és egyéb vevőkövetelésre képzett értékvesztés (2022: 198,172 EUR) szerepelnek.

A lízing és egyéb vevőkövetelésre képzett értékvesztés változását mutatja az alábbi táblázat:

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2020. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	198 172
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31-én	198 172

7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Társaság az ingatlanok valós értékének meghatározására független értékbecslőt kért fel, mely a CBRE Kft. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A CBRE Kft. által készített elemzés az alábbiak szerinti:

Az értékbecslés olyan összeget tükröz, amely az értékelés fordulónapján megkötött, feltételezett adásvételi szerződésben szerepelne. Az értékbecslés eredménye az adásvétellel kapcsolatban esetlegesen felmerülő adókkal – az ingatlanátruházási illeték kivételével - nincsenek korrigálva.

A használt értékbecslési módszerek és azok alkalmazása megfelelnek a hazai és nemzetközi gyakorlatban általánosan használt megközelítéseknek. Az ingatlanok piaci értékének meghatározása során a piaci bérleti díjakra vonatkozó becslések az ingatlanokban történt közelmúltbeli bérbeadások és hasonló ingatlanoknál tapasztalt, hasonló profilú bérlők által fizetett bérleti díjak összevetéséből lettek levezetve.

A fentiek segítségével megállapított nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve. Az értékbecslés az úgynevezett „Hardcore and Top Slice” módszertannal készült.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Az alkalmazott értékelési módszertan megfelelt az IFRS 13-ban körülírt értékelési technikáknak.

Érzékenység vizsgálat: A hozam feltételezett elmozdulására vizsgálva az ingatlanok értékét 0,5%-os hozamváltozások mellett az alábbi értéket adódnának:

Hozam érzékenység	-0,50%	0%	0,50%
Valós érték változása (EUR)	226 170 000	209 530 000	194 960 000

A Befektetési ingatlanok értékelésénél a nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve, mely a Társaság befektetési ingatlanai esetében 7,2 % és 7,9% között alakult.

8. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Befektetési célú ingatlan függő vételárának módosítása	2 396 176	0
Realizált árfolyamnyereség	314 532	24 972
Nem realizált árfolyamnyereség	70 936	2 566
Kapott osztalék	0	706 026
Egyéb pénzügyi bevétel	6 112	0
Pénzügyi bevételek	2 787 756	733 564
Banki hitel kamata	1 944 580	0
Realizált árfolyamveszteség	234 408	0
Nem realizált árfolyamveszteség	0	24 335
Egyéb pénzügyi ráfordítások	404 260	85
Pénzügyi ráfordítások	2 583 248	24 420
Pénzügyi eredmény	204 508	709 144

A Shopper Park Plus Zrt. 2021-ben az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-től kapott osztalékot.

A 3. megjegyzés Jelentős számviteli becslések alatt mutatjuk be a befektetési célú ingatlanok megszerzésekor, vételi szerződésben meghatározott jövőben fizetendő, függő vételárakról, és azok értékeléséről. A függő vételárak a 2022 év folyamán megszerzett befektetési célú ingatlanok bekerülésekor az elérhető információk alapján számviteli becsléssel megállapításra, és számvitelileg kimutatásra kerültek. A 2022 december 31-vel végződő év számviteli zárásakor a Társaság a becslést újra elvégezte, és az új időpillanatban elérhető információk alapján úgy látta, hogy a jövőben fizetendő vételárak 2.396.176 EUR-val alacsonyabbak lesznek, mint a korábban elvégzett becslés alapján. Ezen különbözettel a Társaság függő vételárak összegét a kötelezettségek között csökkentette, és párhuzamosan ezen összegben pénzügyi bevételt számolt el.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

9. Nyereségadók

A Társaság 2022 évben a SZIE státusz miatt (lásd 1. megjegyzés) nem kötelezett társasági adó és iparüzési adó fizetésére. A nyereségadók soron 31,780 EUR értékben innovációs járulék ráfordítás szerepel.

2021-ben nem merültek fel ezen adókötelezettségei.

Az alábbi táblázat mutatja a Társaság társasági adó ráfordítás kalkulációját:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év
Korrigált adózás előtti eredmény*	3 764 395	373 994
A Társaság nyereségadó kulcsával (9%) számított elvárt nyereségadó	338 796	33 659
Számvitelben elszámolt écs. leírás adóhatása	11	0
+ Nem a tevékenység érdekében felmerült ráfordítás adóhatása	1	0
- TAO tv. szerinti écs. Adóhatása	(410 485)	0
+ Lízing- és egyéb követelés értékvesztésének adóhat.	17 836	0
- Kapott osztalék	0	(63 542)
Számított adó	(53 841)	(29 883)
SZIT miatti korrekció	0	0
Jövedelem-nyereség minimum alkalmazása	0	0
Nyereségadó ráfordítás	0	0

*Korrigált adózás előtti eredmény: a Társaságiadó törvény (1996. évi LXXXI. tv) 18/A § 7. bekezdése szerint a könyveit IFRS-sek szerint vezető adózó adózás előtti eredményét a befektetési célú ingatlanok valós értékének tárgyévi változásának figyelembevétele nélkül állapítja meg.

A Társaság könyveiben nem mutat ki halasztott adókövetelést SZIT státuszát megelőző időszakokból származó elhatárolt veszteségével összefüggésben, mert a SZIT státuszára való tekintettel nem fogja tudni érvényesíteni az elhatárolt veszteséget várhatólag a jövőben.

10. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban

Valós érték 2020. december 31-én	0
Befektetési célú ingatlan vásárlása	0
Aktivált költségek	0
Valós érték változás	0
Valós érték 2021. december 31-én	0
Befektetési célú ingatlan vásárlása	205 620 067
Akvizíció során bekerült befektetési célú ingatlanok	0
Befektetési célú ingatlan eladása	0
Aktivált költségek	764 217
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	3 145 716
Valós érték 2022. december 31-én	209 530 000

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Az IFRS 13 standard alapján a valós érték hierarchia harmadik szintjén vannak az ingatlanok bemutatott valós értékei.

11. Részesedések

A Társaság 2022. december 31-én 11,223,852 EUR részesedéssel rendelkezik a Gradevel Kft-ben, amely 100%-os leányvállalata és egyben egyetlen részesedése. 2021. december 31-én ugyanezen részesedés érték 10,000 EUR volt.

A Gradevel Kft. Magyarországon bejegyzett társaság (székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó).

A Társaság bekerülési értéken mutatja be a Gradevel Kft-ben lévő részesedését. Értékvesztés elszámolásra sem 2022-ben, sem 2021-ben nem volt szükséges.

12. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés

12.1 Pénzügyi instrumentumok

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021 december 31.	2020 december 31.
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok			
Pénzügyi eszközök			
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök			0
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 047 059	0	
Egyéb követelések	11 071 224	90 399	365
Banki biztosítéki számlák	9 448 107	0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3 996 488	1 622 539	1 833
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	27 562 878	1 712 938	2 198
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	27 562 878	1 712 938	2 198
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	104 401 114	0	0
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	104 401 114	0	0
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	9 130 000	0	0
Szállítók	125 126	418 957	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13 411 386	11 680	59
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	22 666 512	430 637	59
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	127 067 626	430 637	59
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok			
Pénzügyi eszközök			
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök			
Egyéb követelések	218 431	0	0
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	218 431	0	0

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

12.2 Pénzügyi kockázati tényezők

A Társaság tevékenységei által az alábbi pénzügyi kockázatoknak van kitéve: piaci kockázat (beleértve az árfolyamkockázatot és kamatkockázatot), hitelezési kockázat és likviditási kockázat.

(a) Piaci kockázat

A Társaság következetes, kiszámítható és versenyképes bérleti díjakat állapít meg bérlői részére. A jelenlegi bérleti díjak összhangban vannak az ingatlanok környezetével és minőségével. A jelenlegi globális gazdasági környezetet és az ingatlanpiacon kialakult kereslet-kínálat viszonyokat figyelembe véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

A Társaság vezetősége folyamatosan monitoringolja az orosz-ukrán háború hatásait, a növekvő inflációt a bérleti díjak lekövetik, így a közvetett hatás nem jelent jelentős kockázatot a Társaságra.

(i) Árfolyam kockázat

Árfolyam kockázat jövőbeli kereskedelmi tranzakciókból, a mérlegben megjelenített eszközökből és kötelezettségekből keletkezhet.

Árfolyam kockázat abban az esetben merül fel, ha a jövőbeli kereskedelmi tranzakciók, valamint a megjelenített eszközök és kötelezettségek a Társaság funkcionális pénznemétől eltérő pénznemben vannak nyilvántartva.

A 2022.12.31-i bérleti szerződések alapján a bérleti szerződésekből származó bérleti díj bevétel 79%-a EUR-ban nominált, 21%-a magyar forintban nominált. A tárgyévben a magyar forint euróval szembeni 1%-os erősödése a bérleti bevételt mintegy 16 ezer EUR-al növelte volna, míg a magyar forint euróval szembeni 1%-os gyengülése 16 ezer EUR-al csökkentette volna.

(ii) Kamatláb kockázat

A Társaság kamatláb kockázata hosszú lejáratú hiteléből adódik. A Társaság a változó kamatozású hitelek miatt kamatláb kockázatnak van kitéve.

(b) Hitelezési kockázat

Hitelezési kockázat számlakövetelésekből és bankoknál és pénzügyintézeteknél elhelyezett betétekből adódik. A szerződésen alapuló hitelviszony alapja, hogy mindkét fél a rögzített feltételek mellett teljesítsen. A kockázati elem a másik fél nem a megállapodás szerinti teljesítéséből eredhet.

(c) Likviditási kockázat

A likviditás folyamatos megfelelést jelent, azt, hogy a vállalkozás mindig időre eleget tud tenni fizetési kötelezettségeinek. A kockázat abból származik, hogy a kötelezettségek finanszírozásához szükséges

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

pénzeszközök realizálása csúszhat, ennek eredményeként a társaság nem képes határidőre eleget tenni vállalásának.

A Társaság pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú Társaságok szerinti elemzését tartalmazza az alábbi táblázat a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik. A Társaság által felvett hitelekről a 17. Felvett hitelek megjegyzésben olvashat.

Adatok EUR-ban

	Nyilvántartási érték	3 hónapnál rövidebb lejáratú	3 hónap és 1 év közötti lejáratú	1 és 2 év közötti lejáratú	2 és 5 év közötti lejáratú	5 éven túli lejáratú
2020. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök	0	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	59	59	0	0	0	0
2021. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök	0	0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	430 637	430 637	0	0	0	0
2022. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök	108 531 114	2 262 000	12 005 131	9 347 950	110 777 374	0
Kapcsolt vállalkozástól kapott kölcsön	5 000 000	0	5 400 000	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	13 368 931	13 368 931	0	0	0	0

13. Cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés

A Társaság hitelt vett fel ahol a kamatbázis, a 3 havi EURIBOR, melyváltozó kamatozást jelent. A hitelszerződésben foglaltaknak megfelelően a Társaság a kamatbázis változásából adódó kockázatát mérsékelte, cap (kamatsapka) ügyletek kötésével. A Társaság 2022. június 28-án a hitel tőkeösszegének 70%-ának megfelelő értékű kamatláb cap opciót vásárolt a három hónapos EURIBOR-ra (mint mögöttes termékre), ahol a strike price 2,4% margin nélkül.

A cap ügylet változó része (a 3 havi EURIBOR kamat 2,4% feletti része) előre rögzített/utólag fizetett. A fedezet kezdete 2022 június 28.-a. A cap ügylet valós értéke nulla a fedezeti ügylet kezdetekor. A cap ügylet 2027. március 31-én jár le, a fedezeti ügylet a hitel tőkeösszegének 70%-ának kamatkitettséget fedezi a 2023 január 1.-e és 2027. március 31 között. Az opciók megfizetése a negyedév végén esedékes. A hitel tőketörlesztését követi a hedge ügylet lefedettsége – a mindenkori 70%-a van lefedve. A fixing date – amikor megállapítják az EURIBOR-t - egyezik a hitelszerződés kamatmegállapítási napjával.

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.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	218 431	0	0

14. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 047 059	0	
Egyéb követelések			
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	7 732 512	0	0
Közüzemi költségek aktív időbeli elhatárolása	3 507 230	0	0
Egyéb költségek aktív időbeli elhatárolása	49 913	0	365
Szállítónak adott előlegek	532 928	0	0
Áfa követelés	387 428	90 399	0
Egyéb követelések összesen	12 210 011	90 399	365

A Társaság 2022-ben 198,172 EUR értékvesztést képzett lízing és egyéb vevőkövetelésre, 2021-ben ilyen tartalmú értékvesztést nem képzett.

15. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Pénzeszközök	3 996 488	1 622 539	1 833
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	3 996 488	1 622 539	1 833

A Társaság a banki hitelszerződés alapján korlátozott céllal használható bankszámláinak az egyenlegét a banki biztosítéki számlák soron mutatja ki.

16. Saját tőke

A Társaság 2019. július 19. napján került megalapításra 5 millió Ft alaptőkével, amelyet 4.594 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény és 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi részvény testesített meg.

A Penta CEE Holding 2021. november 12. napján részvény adásvétel útján megszerezte a Társaság valamennyi részvényét, így időlegesen a Társaság egyedüli részvényesévé vált, majd 2021. december 2. napján határozott arról, hogy a 406 db, egyenként 1.000 Ft névértékű, névre szóló, dematerializált úton előállított, közgyűlésen szavazásra nem jogosító, osztalékelsőbbbségi részvényt törzsrészvénné alakítja, illetve, hogy tekintettel arra, hogy a Társaság 2022. január 1. napjától a könyvelését EUR-ban vezeti, 367 Ft-os EUR árfolyam alapján a Társaság alaptőkéjét 13.624 EUR összegre váltotta át, azzal, hogy a Társaság törzsrészvényeinek névértékét 0,1 EUR összegre módosította. Ezt követően a Penta CEE Holding a Társaság alaptőkéjének 2.576 EUR összeggel, új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 25.760 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított törzsrészvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A kibocsátandó törzsrészvények

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, 255.024 EUR összeget, illetve ezen felül 1.348.776 EUR összeget a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalt, amely összeg így a Társaság tőketartalékába került. A Penta CEE Holding a jelen pont szerinti pénzbeli vagyoni hozzájárulásokat 2022. december 22. napján teljesítette a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2021. december 2.-i tőkeemelés végrehajtását követően a Társaság alaptőkéje 16.200 EUR volt, amelyet 162.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény testesített meg.

A Penta CEE Holding 2022. április 1. napján új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő alaptőkeemelésről határozott, amely során a Társaság alaptőkéjét 120.000 EUR összeggel megemelte és 1.200.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton kibocsátott törzsrészvényt bocsátott ki. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A törzsrészvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 11.880.000 EUR összeget (amelyeket a Penta CEE Holding a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalt) a Társaság részére a Penta CEE Holding 2022. április 7. napján bocsátott a Társaság rendelkezésére a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2022. április 1-i tőkeemelés végrehajtását követően a Társaság alaptőkéje 136.200 EUR volt, amelyet 1.362.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, névre szóló, dematerializált törzsrészvény testesített meg.

Ezt követően, 2022. május 23. napján a Penta CEE Holding a Társaság alaptőkéjének 827.000 EUR, összeggel, új törzsrészvények forgalomba hozatalával történő megemeléséről határozott oly módon, hogy 6.770.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú törzsrészvény, illetve 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbbségi részvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben a Fő részvényesek mellett három kisebbségi részvényes vett részt. A kibocsátandó részvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 81.873.000 EUR összeget a részvényesek a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalták, amely összeg így a Társaság tőketartalékába került. A részvényesek a jelen bekezdés szerinti pénzbeli vagyoni hozzájárulásokat 2022. július 13. napjáig teljesítették a Társaság bankszámlájára történő átutalás útján.

A 2022. május 23-i tőkeemelés végrehajtását követően és 2022.12.31-én a Társaság alaptőkéje 963.200 EUR, amelyet

- 8.132.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű névre szóló, dematerializált úton előállított „A” sorozatú törzsrészvény, és
- 1.500.000 db, egyenként 0,1 EUR névértékű, 10 EUR kibocsátási értékű, névre szóló, dematerializált úton előállított „B” sorozatú, többszörös szavazati jogot biztosító szavazatelsőbbbségi részvény testesít meg;
- a Társaság valamennyi részvényének teljes kibocsátási értékét a Társaság részvényesei a Társaság rendelkezésére bocsátották.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A Társaság 9.632.000 db részvénye 0,1 EUR-os névértékű és 9,90 EUR ársíóval került kibocsátásra. Az ársíó Tőketartalékként kerül bemutatásra a beszámolóban, összege 95.356.800 EUR.

Adatok EUR-ban

Jegyzett tőke	
2020.12.31	15 382
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	818
2021.12.31	16 200
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	947 000
2022.12.31	963 200

Tőketartalék	
2020.12.31	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	1 603 800
2021.12.31	1 603 800
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	93 753 000
2022.12.31	95 356 800

Egyéb átfogó jövedelem	
2020.12.31	706 026
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	(706 026)
2021.12.31	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	218 431
2022.12.31	218 431

Felhalmozott eredmény	
2020.12.31	(3 363)
Tárgyévi eredmény	373 994
Osztalékfizetés	(698 330)
2021.12.31	(327 699)
Tárgyévi eredmény	6 878 332
Osztalékfizetés	0
2022.12.31	6 550 633

A Társaság a tőkeszerkezet fenntartása vagy korrigálása érdekében módosíthatja a tulajdonosoknak kifizetett osztalék összegét, tőkét fizethet vissza a tulajdonosoknak, illetve az adósságállomány csökkentése érdekében új részvényeket bocsáthat ki vagy eszközöket adhat el. A vezetés megerősíti, hogy a Társaság minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Társaság ennek értékelése során a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásait követi figyelemmel. A saját tőkét, illetve annak jegyzett tőkéhez viszonyított arányát az alábbi táblázat mutatja. A saját tőke pozitív és mindkét évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382
Saját tőke összesen	103 089 064	1 292 301	718 045
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	10702,77%	7977,17%	4668,01%

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A Társaság IFRS szabályok és magyar számviteli törvény szerinti saját tőkéje az alábbiak szerint alakult (saját tőke megfelelési tábla):

Adatok EUR-ban

IFRS pénzügyi kimutatások alapján	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382
Tőketartalék	95 356 800	1 603 800	0
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	218 431	0	706 026
Eredménytartalék	(327 699)	(701 693)	(1 765)
Tárgydíszaki eredmény	6 878 332	373 994	(1 598)
Saját tőke összesen	103 089 064	1 292 301	718 045

2000. évi C. törvény 114/B. § alapján	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0	0
Tőketartalék	95 356 800	1 603 800	0
Lekötött tartalék	0	0	0
Értékelési tartalék	3 364 147	0	706 026
Eredménytartalék	(327 699)	(701 693)	(1 765)
Adózott eredmény	3 732 616	373 994	(1 598)
Összesen	103 089 064	1 292 301	718 045

17. Felvett hitelek

A Társaság 2022. április 8.-án hitelszerződést írt alá, mely alapján 2022 június 15-én 112 millió EUR szindikált hitelt vett fel az OTP Bank Nyrt., Erste Bank AG és Erste Bank Hungary Zrt. bankoktól befektetési célú ingatlanok, illetve a cseh részesedések megvásárlására. A hitel lejáratá 2027 március 31.

A kamatkockázat részleges lefedésére a fennálló tőketartozás 70%-át lefedve kamat swap ügylet került megkötésre, amely a számviteli politika szerint (lásd 2.8 bekezdés) valós értéken került értékelésre.

A Társaság 2022 december 22-én kölcsönszerződést írt alá a Penta CEE Holding Zrt.-vel 22,000,000 EUR szabadon lehívható kölcsönkeretről. A hitelkeret 2023. december 31-ig állt rendelkezésre, és 2022 december 31-ig 4,000,000 EUR összeg került lehívásra. A kölcsön kamata 8%, és a kölcsön összege felvételtől számítva 5 éven belül visszafizetendő.

A Társaság 2022 december 22-én kölcsönszerződést írt alá a PortoLion Magántőke Alappal 1,000,000 EUR szabadon lehívható kölcsönkeretről. A hitelkeret 2022. december 31-ig állt rendelkezésre és teljes egészében lehívásra is került. A kölcsön kamata 8% és a kölcsön összege felvételtől számítva 1 éven belül visszafizetendő.

18. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A Társaság 2022-ben befektetési célú ingatlanokat vásárolt. A megvásárláskor függő vételár került megállapításra, amelyből 2022 december 31-én 12,569,770 EUR összeg került kimutatásra a mérlegben:

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

9,188,423 EUR az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között, míg 3,381,347 EUR az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között (20. megjegyzés).

19. Bérleti letétek

A bérleti letétek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
Bérleti letétek	5 320 673	0	0

20. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.
Szállítók	125 126	418 957	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek			
Ehatárolt közüzemi díjak	8 728 054	0	0
Befektetési célú ingatlan függő vételára	3 381 347	0	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 668 334	0	0
Ingatlanok vagyonátruházási illetéke	1 797 368	0	0
Elhatárolt üzemeltetési költségek	916 841	0	0
Ingatlan menedzsment díjak elhatárolása	363 342	0	0
Egyéb passzív időbeli elhatárolás	535 456	1 680	59
Különféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	31 780	10 000	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	18 422 520	11 680	59

21. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Partner neve	Tranzakció típusa	2022. december 31-vel végződő üzleti év	2021. december 31-vel végződő üzleti év
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	4 000 000	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	1 000 000	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	8 767	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	2 192	0
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		5 010 959	0
<i>Kulcspozíciónk keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	813 534	0
Grw Invest Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	445 979	302 871
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	141 050	0
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	609	325
<i>Kulcspozíciónk keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		1 401 172	303 196

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

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

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegsor	2022. december 31.	2021. december 31.
Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 000 000	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 000 000	0
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 767	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 192	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen		5 010 959	0
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363 342	0
Grw Invest Kft.	Szállítók	0	302 871
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt egyenlegek összesen		363 342	302 871

A Társaság kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat, akik nem részesülnek javadalmazásban.

A fentebb bemutatott kapcsolt felekkel folytatott forgalmak és egyenlegek közül kulcspozíción keresztül jöttek létre az alábbiak:

- Adventum Property Services Kft.
- Grw Invest Kft.
- MARTIG Kft.

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az alap és hígított részvényenkénti eredmény számításának módját a 2.18 megjegyzés tartalmazza.

2022. december 31-én és 2021. december 31-én a Társaság nem rendelkezett potenciális, hígító hatású törzsrészvénnyel, mely az alap EPS-t módosítaná.

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 szavazatelsőbbeségi részvényből áll. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyévben, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2021-es, sem a 2022-es év során sem történt.

Az egyes részvényosztályokra jutó eredmény az adott részvényosztályban kibocsátott részvények össznévértéke alapján került megosztásra, mivel a részvények egységnyi névértékre jutó jogai azonosak.

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban

EPS (alap és hígított)	2022. december 31.	2021. december 31.
"A" részvényosztály		
"A" részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	5 870 302	-332 032
"A" részvények súlyozott átlagos száma (db)	4 738 603	138 357
Egy "A" részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	1,24	-2,40
"B" részvényosztály		
"B" részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	1 008 031	0
"B" részvények súlyozott átlagos száma (db)	813 699	0
Egy "B" részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	1,24	0,00
"A" és "B" részvényosztály		
Tárgyévi eredmény	6 878 333	-332 032
Részvények átlagos száma	5 552 301	138 357
Egy részvényre jutó eredmény	1,24	-2,40

23. Az IFRS-ek első alkalmazása

A Társaság 2021. január 1-jétől IFRS beszámolót készít. Az IFRS 1 bizonyos kivételektől eltekintve előírja az IFRS szerint készített pénzügyi kimutatások első fordulónapján (2022. december 31-én) hatályos standardok és kapcsolódó értelmezések visszamenőleges alkalmazását. Jelen éves jelentés 2022. december 31-re készült. Az IFRS 1 szerinti kötelező kivételek az alábbiak a visszamenőleges alkalmazás tekintetében:

- a) Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése. A Társaságnak nem kell újra bemutatnia azokat a pénzügyi eszközöket és kötelezettségeket, amelyeket az átállás időpontja előtt kivett a kimutatásaiból. A menedzsment nem az IFRS 9 standard kivezetési kritériumainak korábbi alkalmazását választotta.
- b) Fedezeti elszámolási kivétel. A Társaság ugyan alkalmaz fedezeti elszámolást, azonban az áttéréskor nem rendelkezett fedezeti ügyletekkel, így ez a kivétel nem releváns.
- c) Becslések kivétele. A 2022. december 31-i IFRS szerint készített kimutatásokban alkalmazott számviteli becsléseknek összhangban kell lenniük a korábbi szabályozás szerint az azonos időpontra készített kimutatásokban használt becslésekkel, kivéve, ha ez utóbbi becslések bizonyíthatóan tévesek voltak.
- d) A pénzügyi eszközök osztályozása és értékelése. A pénzügyi eszközök besorolásánál és értékelésénél figyelembe kell venni az átállás időpontjában fennálló tényeket és körülményeket.
- e) Beágyazott származékos ügyletek. A Társaság nem rendelkezik beágyazott származékos ügyletekkel.
- f) Állami hitelek. A Társaságnak nincs állami hitele.

A Társaság nem választotta az IFRS 1-ben felsorolt mentességek egyikét sem az IFRS-t először alkalmazók számára.

A Társaság nem választotta az IFRS 1-ben felsorolt mentességek egyikét sem az IFRS-t először alkalmazók számára.

Magyarázatok az egyes módosításokhoz:

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

- (1) A Társaság az IFRS szabályok szerint él a fedezeti elszámolás lehetőségével. Ennek megfelelően a cash flow fedezeti ügyletek hatékony részét az egyéb átfogó eredménnyel szemben számolja el és mutatja ki a saját tőke elemei között, valamint írja elő követelésként amennyiben nyereség jellegű az értékelés eredménye, illetve a kötelezettségek között, amennyiben veszteség a hatékony ügylet értékelésének eredménye.

23.1 A Társaság saját tőkéjének egyeztetése 2021. január 1-jére vonatkozóan (az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

Mérleg	adatok euróban			
	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Befektetett eszközök				
Befektetési célú ingatlanok		-		-
Egyéb befektetett eszközök	(1)	9.880	715.906	715.906
Befektetett eszközök összesen		9.880	715.906	715.906
Forgóeszközök				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		-		-
Tényleges nyereségadó követelés		-		-
Egyéb követelések		365		365
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		1.833		1.833
Forgóeszközök összesen		2.198	-	2.198
Eszközök összesen		12.078	715.906	718.104
FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		15.382		15.382
Tőketartalék (árszió)		-		-
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	(1)	-	706.026	706.026
Eredménytartalék		(3.363)		(3.363)
Saját tőke összesen:		12.019	706.026	718.045
Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		-		-
Bérlői letétek		-		-
Halasztott adókötelezettségek		-		-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		-		-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		-		-
Szállítók		-		-
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		-		-
Céltartalékok		-		-

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	59		59
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	59	-	59
 Kötelezettségek és saját tőke összesen	 12.078	 706.026	 718.104

23.2. A Társaság saját tőkéjének egyeztetése 2021. december 31-re vonatkozóan (összehasonlító időszak)

Mérleg	adatok euróban			
	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Befektetett eszközök				
Befektetési célú ingatlanok		-		-
Részesedések		10.000		10.000
Befektetett eszközök összesen		10.000	-	10.000
 Forgóeszközök				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		-		-
Tényleges nyereségadó követelés		-		-
Egyéb követelések		90.399		90.399
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		1.622.539		1.622.539
Forgóeszközök összesen		1.712.938	-	1.712.938
Eszközök összesen		1.722.938	-	1.722.938
 FORRÁSOK				
Saját tőke				
Jegyzett tőke		16.200		16.200
Tőketartalék (árszió)		1.603.800		1.603.800
Egyéb átfogó jövedelem tartalék		-		-
Eredménytartalék		(701.693)		(701.693)
Tárgyidőszaki eredmény		373.994		373.994
Saját tőke összesen:		1.292.301	-	1.292.301
 Hosszú lejáratú kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		-		-
Bérlői letétek		-		-
Halasztott adókötelezettségek		-		-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		-		-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen		-	-	-
 Rövid lejáratú kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		-		-
Szállítók		418.957		418.957
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		-		-
Céltartalékok		-		-

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11.680		11.680
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	430.637	-	430.637
Kötelezettségek és saját tőke összesen	1.722.938	-	1.722.938

A Társaság eredményének egyeztetése 2021-re vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Bérleti díj bevétel		-		-
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		-		-
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		-		-
Bruttó eredmény		-	-	-
Igazgatási költségek		(335.150)		(335.150)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		-		-
Működési eredmény		(335.150)	-	(335.150)
Pénzügyi bevételek		733.564		733.564
Pénzügyi ráfordítások		(24.420)		(24.420)
Adózás előtti eredmény		373.994	-	373.994
Nyereségadó		-		-
Tárgyévi eredmény		373.994	-	373.994
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	(1)	-	(706.026)	-
Teljes átfogó eredmény		373.994	(706.026)	(332.032)

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

A Társaság cash flow kimutatásának egyeztetése 2021-re vonatkozóan

Cash Flow kimutatás

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Működési tevékenységből származó cash flow				
Adózás előtti eredmény		373.994	-	373.994
Korrekciók:				
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		-		-
Halasztott adó		-		-
Egyéb eredmény korrekciók		(706.026)		(706.026)
Deviza átszámítás		(4.828)		(4.828)
Vevők és egyéb követelések változása		(90.034)		(90.034)
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek növekedése / csökkenése		-		-
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/ növekedése		420.578		420.578
Céltartalékok növekedése/ csökkenése		-		-
Fizetett nyereségadó		-		-
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(6.316)	-	(6.316)
Befektetési tevékenységből származó cash flow				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		-		-
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		-		-
Leányvállalat és üzleti egység értékesítésének bevétele		9.880		9.880
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		9.880	-	9.880
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow				
Hitel/ kölcsön visszafizetése		-		-
Hitelek/ kölcsönök felvétele		-		-
Társaságon kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök		-		-
Tőkeemelés		1.604.618		1.604.618
Fizetett kamatok		-		-
Kapott osztalék		706.026		706.026
Fizetett osztalék		(698.330)		(698.330)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.612.314	-	1.612.314
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		1.615.878		1.615.878
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1.833		1.833
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/ (veszteség)		4.828		4.828
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		1.622.539	-	1.622.539

Shopper Park Plus Zrt. – Egyedi pénzügyi kimutatások 2022. december 31.

A beszámoló adatai EUR-ban értendők

24. Mérlegen kívüli tételek

Sikerdíj

A Shopper Park Plus Zrt. Adventum Property Services Kft-vel kötött menedzsment szerződése alapján a Shopper Park Plus Zrt.-nek az Adventum Property Services Kft. felé sikerdíjat kellene fizetnie bizonyos feltételek teljesülése esetén. A sikerdíj fizetési kötelezettség beállításához a belső megtérülési mutatók teljesítése mellett kilépési események bekövetkezése is szükséges. Ilyen kilépési esemény, ha a Kibocsátó az összes ingatlanát értékesíti vagy a többségi tulajdonos változik. A Kibocsátó menedzsmentje jelenleg mindkét kilépési eseményt külön-külön és együttesen is 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve, így a sikerdíj fizetést a Kibocsátó nem mutatja ki kötelezettségként és költségként, nem határolja el, hanem mérlegen kívüli tételként mutatja ki. Amennyiben a kilépési esemény a mérlegkészítés napján következett volna be az ingatlanértékelésben beállított ingatlanértékek, mint eladási árak mellett a Shopper Park Plus Zrt 3,7 MEUR sikerdíjfizetési kötelezettség terhelte volna.

25. Mérlegfordulónap utáni események

Mérlegfordulónap után nem merültek fel olyan események, amelyek a 2022. évi pénzügyi beszámolót érintették volna.

A Társaság 100%-ban tulajdonolt Gradevel Kft. nevű leányvállalata 2022 évi eredményéből 2,037,899 EUR osztalékról döntött 2023 április 12.-én a Társaság részére.

26. Az egyedi pénzügyi kimutatások elfogadása

A 7-31. oldalakon található pénzügyi kimutatásokat az Igazgatóság 2023. április 24-én jóváhagyta és a Közgyűlés elé elfogadásra betervezte. A beszámoló elfogadására a Közgyűlés jogosult és az elfogadás előtt kérhet módosításokat.

Budapest, 2023 április 24.



Igazgatósági tag

Bárány Kristóf Péter
Director



Igazgatósági tag

Marton András
Director

Üzleti jelentés az egyedi beszámolóhoz

SHOPPER PARK PLUS
ZRT.

2022. év

I. A Társaság tulajdonosai

A Társaságban 5% feletti részesedéssel rendelkező részvényesek: Penta CEE Holding Zrt. (62,86%), Adventum Penta Co-Investment SCSp (15,13%), PortfoLion Partner Magántőkealap (12,46%).

Jegyzett tőke 963.200 EUR

II. A Társaság igazgatósági tagjai

együttes képviseleti joggal rendelkező igazgatósági tagok:

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

képviseleti jogot nem gyakorló igazgatósági tagok

- Molnár András
1025 Budapest, Törökvész út 70/A 2. em 4. ajtó
- Erdős Gergely Mihály
1026 Budapest, Törökvész lejtő 4. Fsz 1. ajtó

III. A Társaság székhelye és telephelyei

Székhely: 1015 Budapest, Batthyány utca 3 Fsz. 1. ajtó

A Társaság telephellyel nem rendelkezik.

IV. A Társaság 2022. évi teljesítménye és a mérlegfordulónap utáni események

A Társaság mutatószámai a következők:

Megnevezés	2022.12.31	2021.12.31	Változás %
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	83,92%	0,00%	-
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	11,58%	99,42%	-88,35%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	41,29%	75,01%	-44,95%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	58,71%	24,99%	134,90%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	104,49%	397,77%	-73,73%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	104,49%	397,77%	-73,73%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes bevétel)	35,64%	0,00%	-
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)	2,77%	21,71%	-87,25%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Saját tőke)	6,70%	28,94%	-76,84%

Mérlegfordulónap utáni események:

A Társaság 100%-ban tulajdonolt leányvállalata a Gradevel Kft. 2023.04.12-én 2 037 899 EUR osztalék fizetéséről határozott.

A mérlegfordulónapot követő időszakban nem történt olyan esemény, mely a 2022-as pénzügyi évről készített beszámoló módosítását tenné szükségessé.

V. Foglalkoztatáspolitikai

A Shopper Park Plus Zrt.-nek nincsenek foglalkoztatottjai.

VI. Környezetvédelem

Veszélyes hulladékok, környezetre káros anyagok év végén nem szerepeltek a nyilvántartásokban. A Társaság környezetvédelmet szolgáló jövőbeni költségekre céltartalékot nem képzett. A Társaság nem rendelkezik környezetvédelmi eszközökkel.

VII. Pénzügyi instrumentumok bemutatása

a.) Bankhitel

A Társaság az Ingatlanok megszerzéséhez részben bankhitelt vett igénybe, aminek a

fontosabb adatai alább láthatók:

Típusa:	Bankhitel
Névleges összege 2022.12.31:	109.060.000 EUR
Hitelfelvétel napja:	2022. június 15.
Hitel lejárat:	2027. március 31.
Kamata:	3 havi EURIBOR + 2,5% bázispont
Kamatfizetési dátumok:	március 31-én, június 30-án, szeptember 30-án és december 31-én

b.) Kamatplafon ügylet

A Társaság 2022. június 28-án a bankhitel tőkeösszegének 70%-át lefedő kamatláb fedezeti – kamatplafon ügyletet kötött a 3 havi EURIBOR-ra, mely a 2023.01.01.-2027.03.31 közötti időszakban csökkent a magasabb EURIBOR kamatból fakadó kockázatot. Amikor a 3 havi EURIBOR 2,4% fölé emelkedik, a Társaságot a 2,4% fölötti kamatrész tekintetében a kamatplafon ügylet fedezi, tehát a ténylegesen fizetendő kamatbázis ezen 70%-ra nem mehet a 2,4%-os kamatplafon fölé. A bankhitel tőkeösszegének 30%-a korlátozás nélkül változó kamatozású.

c.) Kapcsolt felektől kapott kölcsönök

2022.12.31-én a Társaság tulajdonosai felé fennálló tagi hitelének tőkeösszege 5.000.000 EUR-t tett ki.

VIII. Egyéb információk

A Társaság kutatás-fejlesztést nem folytat.

Budapest, 2023.04.24


ügyvezető igazgató
Bárány Kristóf Péter
Director


ügyvezető igazgató
Marton András
Director