

**Shopper Park Plus Zártkörűen
Működő Részvénytársaság**

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

Tartalomjegyzék

Független könyvvizsgálói jelentés

English Translation of the Hungarian Independent Auditor's Report

Konzolidált átfogó eredménykimutatás

Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatás

Konzolidált saját tőke kimutatás

Konzolidált cash-flow kimutatás

Számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő
melléklet

Konzolidált üzleti jelentés

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság részvényesei részére

Vélemény

Elvégeztük a Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság és leányvállalatai („Csoport”) mellékelt 2022. évi összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásainak a könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített összevont (konszolidált) pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatásból - melyben az eszközök és források egyező végösszege 310.881.769 EUR, a tárgyévi átfogó eredmény 23.176.771 EUR nyereség -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatásból, összevont (konszolidált) saját tőke változásainak kimutatásából, összevont (konszolidált) cash flow-k kimutatásából, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet ad a Csoport 2022. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált 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 összevont (konszolidált) 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 az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Csoporttól 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 információk

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

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

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

Véleményünk szerint a Csoport 2022. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Csoport 2022. évi összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl a Csoportról 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 összevont (konszolidált) üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítéséért és valós bemutatásáért az EU IFRS-ekkel összhangban, valamint a számviteli törvény EU IFRS-ek szerint összeállított összevont (konszolidált) 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 összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítése.

Az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvégtárgy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgálónak az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereztetni arról, hogy az összevont (konszolidált) 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 összevont (konszolidált) 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 az összevont (konszolidált) 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 eredő, 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 Csoport 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 Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az összevont (konszolidált) 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 Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- ▶ Értékeljük az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatások átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- ▶ Elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoport gazdasági egységei pénzügyi információira vonatkozóan ahhoz, hogy az összevont (konszolidált) pénzügyi kimutatásokról véleményt fejezhessünk ki. Mi vagyunk a felelősek a csoport-könyvvizsgálat irányításáért, felügyeletéért és eredményéért. A könyvvizsgálói véleményünkért kizárólag a miénk marad a felelősség.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport 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 consolidated annual financial statements of Shopper Park Plus Zártkörűen Működő Részvénytársaság and its subsidiaries ("the Group"), which comprise the consolidated statement of financial position as at 31 December 2022 - showing a balance sheet total of EUR 310,881,769 and a total comprehensive income for the year of EUR 23,176,771 -, the related consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity, consolidated statement of cash flows for the financial year then ended and notes to the consolidated annual financial statements, including a summary of significant accounting policies.

In our opinion, the consolidated annual financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2022 and of its consolidated financial performance and its consolidated 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 consolidated 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 consolidated annual financial statements" section of our report.

We are independent of the Group 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 information

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

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

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

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

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

Further to the above, based on the knowledge we have obtained about the Group and its environment in the course of the audit we are required to report whether we have identified any material misstatement in the consolidated 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 consolidated annual financial statements

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

In preparing the consolidated annual financial statements, management is responsible for assessing the Group'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 Group or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

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

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the consolidated 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 consolidated 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 consolidated 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 Group'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 Group'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 consolidated 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 Group to cease to continue as a going concern.
- ▶ Evaluate the overall presentation, structure and content of the consolidated annual financial statements, including the disclosures, and whether the consolidated annual financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

- ▶ Obtain sufficient appropriate audit evidence regarding the financial information of the entities or business activities within the Group to express an opinion on the consolidated annual financial statements. We are responsible for the direction, supervision and performance of the group audit. We remain solely responsible for our audit opinion.

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 Group 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 konszolidált pénzügyi kimutatások**

2022.12.31-én végződő üzleti évre

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)	4
Konszolidált saját tőke kimutatás	5
Konszolidált cash-flow kimutatás	6
Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz	7
1. Általános háttér	7
2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója	9
3. Jelentős becslések.....	25
4. Bérleti díj bevétel.....	28
5. Nettó üzemeltetési költségek és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költségek és bevételek	28
6. Igazgatási költségek	28
7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye	29
8. Pénzügyi eredmény	30
9. Nyereségadók	30
10. Befektetési célú ingatlanok.....	31
11. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés.....	32
12. Cash-flow hedge és a cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés.....	35
13. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések	37
14. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	38
15. Saját tőke	38
16. Felvett hitelek	40
17. Bérleti letétek.....	41
18. Halasztott adó kötelezettségek	41
19. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek.....	42
20. Szállítói és egyéb kötelezettségek	42
21. Kapcsolt felek.....	43
22. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény	44
23. Az IFRS-ek első alkalmazása	44
25. Mérlegen kívüli tételek	52
25. Mérlegfordulónap utáni események	52
26. A beszámoló elfogadása	52

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Konszolidált átfogó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31- vel végződő üzleti év
Bérleti díj bevétel	4	11 046 927	0	0
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	5	13 088 187	0	0
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	5	(15 273 876)	0	0
Bruttó eredmény		8 861 238	0	0
Igazgatási költségek	6	(3 647 358)	(335 150)	(1 285)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	7	22 002 204	0	0
Működési eredmény		27 216 084	(335 150)	(1 285)
Pénzügyi bevételek	8	2 922 730	733 564	0
Pénzügyi ráfordítások	8	(3 386 253)	(24 420)	(313)
Adózás előtti eredmény		26 752 561	373 994	(1 598)
Nyereségadó	9	(3 838 587)	0	0
Tárgyévi eredmény		22 913 974	373 994	(1 598)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		22 913 974	373 994	(1 598)
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem</i>				
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia	12	262 797		
<i>A következő időszakban a tárgyévi eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem:</i>				
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	(706 026)	706 026
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		262 797	(706 026)	706 026
Tárgyévi átfogó eredmény		23 176 771	(332 032)	704 428
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		23 176 771	(332 032)	704 428
Egy részvényre jutó eredmény	22	4,13	2,70	-0,01
Alap és hígított EPS A részvénytípusra	22	4,13		
Alap és hígított EPS B részvénytípusra	22	4,13		

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Eszközök					
Befektetett eszközök		279 647 973	0	715 906	9 880
Befektetési célú ingatlanok	10	279 645 000	0	0	0
Részesedések		0	0	715 906	9 880
Egyéb befektetett eszközök		2 973	0	0	0
Forgóeszközök					
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	13	3 711 138	0	0	0
Tényleges nyereségadó követelés	13	249 483	0	0	0
Egyéb követelések	13	13 069 018	90 399	365	0
Cash-flow fedezeti ügyletek valós értéke	12	262 797	0	0	0
Banki biztosítéki számlák	14	9 449 567	0	0	0
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	14	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
Eszközök összesen		310 881 769	1 712 938	718 104	13 980
Források					
Saját tőke		119 169 072	1 292 301	718 045	13 617
Jegyzett tőke	15	963 200	16 200	15 382	15 382
Tőketartalék (ázsíó)	15	95 356 800	1 603 800	0	0
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	15	262 797	0	706 026	0
Eredménytartalék	15	(327 699)	(701 693)	(1 765)	(1 765)
Tárgyidőszaki eredmény	15	22 913 974	373 994	(1 598)	0
				0	
Hosszú lejáratú kötelezettségek		159 368 971	0	0	0
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	16	139 833 824	0	0	0
Bérlői letétek	17	5 948 701	0	0	0
Halasztott adó kötelezettségek	18	3 590 305	0	0	0
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	19	9 996 141	0	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek		32 343 726	420 637	59	363
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	16	10 591 250	0	0	0
Szállítók	20	238 205	418 957	0	0
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	20	25 270	0	0	0
Céltartalékok		154 662	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	20	21 394 339	1 680	59	363
Kötelezettségek összesen		191 712 697	420 637	59	363
Saját tőke és kötelezettségek összesen		310 881 769	1 712 938	718 104	13 980

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konszolidált saját tőke kimutatás

Adatok EUR-ban

Megj	Jegyzett tőke	Tőketartalék (ázsíó)	Swap ügyletek évvégi értékelési differencia tartalék	Egyéb átfogó eredményel szemben értékelit pénzügyi eszközök eredménye tartalék	Eredménytartalék	Tárgydőszaki eredmény	Összesen
Egyenleg 2019.12.31-én	15 382	0	0	0	0	(1 765)	13 617
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	706 026	0	(1 598)	704 428
Előző évi eredmény átvzetése eredménytartalékba	0	0	0	0	(1 765)	1 765	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke emelkedés	0	0	0	0	0	0	0
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2020.12.31-én	15 382	0	0	706 026	(1 765)	(1 598)	718 045
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	0	(706 026)	0	373 994	(332 032)
Előző évi eredmény átvzetése eredménytartalékba	0	0	0	0	(1 598)	1 598	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	(698 330)	0	(698 330)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelkedés	818	1 603 800	0	0	0	0	1 604 618
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2021.12.31-én	16 200	1 603 800	0	0	(701 693)	373 994	1 292 301
Tárgyévi átfogó eredmény	0	0	262 797	0	0	22 913 974	23 176 771
Előző évi eredmény átvzetése eredménytartalékba	0	0	0	0	373 994	(373 994)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	0	0	0	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelkedés	947 000	93 753 000	0	0	0	0	94 700 000
Számviteli politika változásának hatásai	0	0	0	0	0	0	0
Egyenleg 2022.12.31-én	963 200	95 356 800	262 797	0	(327 699)	22 913 974	119 169 072

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Konzolidált cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban

	Megjegyzés	2022.dec.31-én végződő időszak	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Működési tevékenységből származó cash flow				
Adózás előtti eredmény		26 752 561	373 994	(1 598)
Korrekciók:				
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	7	(22 002 204)	0	0
Deviza átszámítás		(46 662)	(4 828)	0
Céltartalékok növekedése/csökkenése		154 662	0	0
Egyéb eredmény korrekciók		2 573 489	(706 026)	0
Vevők és egyéb követelések változása	13	(17 636 666)	(90 034)	(365)
Letétek és bíráli letétek növekedése/csökkenése	17	5 948 701	0	0
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		(9 449 567)	0	0
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	20	12 678 740	420 578	(304)
Fizetett, fizetendő nyereségadó	9	(248 282)	0	0
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 275 249)	(6 316)	(2 267)
Befektetési tevékenységből származó cash flow				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	10	(239 088 218)	0	0
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		(3 099)	0	0
Részesedés és üzleti egység értékesítésének bevétele		0	9 880	0
Kapott osztalék			706 026	
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(239 091 317)	715 906	0
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow				
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	16	(3 937 500)	0	0
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	16	150 000 000	0	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	16	5 000 000	0	0
Tőkemelés	15	94 700 000	1 604 618	0
Fizetett kamatok	8	(2 573 343)	0	0
Fizetett osztalék		0	(698 330)	0
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		243 189 157	906 288	0
Kézpénz és kézpénzjellegű tételek nettó változása		2 822 592	1 615 878	(2 267)
Kézpénz és kézpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		1 622 539	1 833	4 100
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/(veszteség)	14	46 662	4 828	0
Kézpénz és kézpénzjellegű tételek év végi egyenlege		4 491 793	1 622 539	1 833

A 7-52. oldalakon található kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatások elválaszthatatlan részét képezi.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Kiegészítő melléklet a konszolidált pénzügyi kimutatásokhoz

1.Általános háttér

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

A Shopper Park Plus Zrt.-t (a továbbiakban: a „Társaság” vagy az „Anyavállalat”) 2019. július 9-én alapították. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Társaságot 2019. augusztus 8-ei dátummal jegyezte be. A Társaság zártkörű részvénytársaságként működik.

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

A Társaság tőzstőkéje 963,200 EUR.

A Társaság alaptőkéje 8.132.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1.500.000 db egyenként 0.1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatsóbbbségi részvényből áll. A „B” sorozatú szavazatsóbbbségi 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.

Az Anyavállalat leányvállalatainak részletes ismertetését lásd a 2.3. megjegyzésben. A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat majd operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Társaság képviselőit a következők képviselik:

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. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

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

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

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

Könyvvizsgálattal és könyvvezetéssel kapcsolatos információk

A Csoport könyvvizsgálatra kötelezett. A könyvvizsgáló által a konszolidált éves, illetve egyedi éves beszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj: 144,000 EUR + Áfa.

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

A Csoport 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. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

2. A jelentős számviteli politikák összefoglalója

A konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során alkalmazott legfontosabb számviteli politikákat az alábbiakban mutatja be a Csoport. A Csoport 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 Csoport a konszolidált pénzügyi kimutatás összeállítása során a bekerülési érték módszert alkalmazta, kivéve a befektetési célú ingatlanok, a derivatívák és az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedés értékelése esetében, ahol a valós érték módszer került alkalmazásra. A konszolidált pénzügyi kimutatás 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 Csoport 2022. december 31-i fordulónapra készíti először IFRS szerint a konszolidált pénzügyi kimutatásait.

2.2 Új és módosított standardok alkalmazása

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

A Csoport 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).

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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

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 „Számvetési politikák, a számvetési becslések változásai és hibák” standard módosításai – Számvetési 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 „Nyerességadó” 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 – Számvetési 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 Csoport a fenti módosításokat hatálybalépéskor fogja alkalmazni, a korábbi alkalmazással egyik esetben sem él. A fenti módosítások alkalmazása nem lesz jelentős hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira.

2022-ben a Csoport alkalmazza az összes, 2022. január 1-jével hatályos IFRS standardot, módosításokat és értelmezéseket, amelyek a Csoport működése szempontjából relevánsak.

2.3 Konszolidáció

A konszolidált beszámoló a Shopper Park Plus Zrt-re, mint anyavállalatra és annak leányvállalataira vonatkozó adatokat tartalmazza, melyek együttesen a továbbiakban „Csoport”-ként szerepelnek. Leányvállalatok azok a társaságok, mely felett az anyavállalat kontrollt gyakorol, irányítja azokat, azaz, ha az anyavállalat a befektetéséből származóan változó hozamokat érhet el, és tudja befolyásolni ezen hozamokat, az irányított társaság lényeges tevékenységeinek befolyásolása által.

Az üzleti kombinációnak minősülő megszerzett üzletrészekre az akvizíciós számvitel módszere kerül alkalmazásra, amely a megszerzési értékviszonyok alapján történik az eszközök és források akvizíció időpontjára, azaz az irányítás megszerzésének napjára vonatkozó piaci értékének alapul vételével. Az akvizíció költsége az ellenérték, valamint a nem irányító részesedéseknek a megszerzett üzletben meglévő részesedésének összege. Az év közben megszerzett vagy értékesített társaságok a tranzakció időpontjától kezdődően, illetve a tranzakció időpontjáig szerepelnek a konszolidált pénzügyi kimutatásokban.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A konszolidációba bevont társaságok közötti tranzakciók, egyenlegek és eredmények, valamint a nem realizált eredmények kiszűrésre kerülnek, kivéve, ha az ilyen veszteségek a kapcsolódó eszközök értékvesztésére utalnak. A konszolidált pénzügyi kimutatások készítése során a hasonló tranzakciókat és eseményeket egységes számviteli elveket követve rögzítik.

A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosokra eső tőke- és eredményrész a mérlegben és az eredménykimutatásban külön soron jelenik meg. Az üzleti kombinációk vonatkozásában a nem ellenőrzésre jogosító részesedések vagy valós értékben, vagy a megszerzett társaság nettó eszközeinek valós értékéből a nem irányító tulajdonosokra jutó összeg értékében kerülnek meghatározásra. Az értékelés módjának kiválasztása minden üzleti kombináció vonatkozásában egyedileg történik. Az akvizíciót követően a nem irányító tulajdonosok részesedése az eredetileg felvett érték, módosítva a megszerzett társaság tőkéjében bekövetkező változások nem irányító tulajdonosokra jutó összegével. Az időszaki összes átfogó jövedelemből abban az esetben is részesülnek a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok, ha ez részesedésük negatív egyenlegéhez vezet.

A Csoport leányvállalatokban meglévő részesedésének olyan változásai, amelyek nem eredményezik a kontroll elvesztését, tőke tranzakcióként kerülnek elszámolásra. A Csoport, valamint a nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedése kerül módosításra úgy, hogy azok tükrözzék a leányvállalatokban meglévő részesedéseik változását. A nem ellenőrzésre jogosító tulajdonosok részesedését módosító összeg, valamint a kapott vagy fizetett ellenérték különbsége a tőkében kerül elszámolásra, mint a társaság tulajdonosaira jutó érték.

Üzleti kombináció vagy eszközvásárlás

A Csoport annak eldöntésére, hogy a megszerzett üzletet üzleti kombinációként vagy eszközvásárlásként számolja el a következőket veszi figyelembe:

- Koncentrációs teszt elvégzése: opcionálisan elvégezheti az úgynevezett valós érték koncentráció vizsgálatot. Ha a vizsgálat eredménye pozitív – azaz 90% feletti a koncentráció -, akkor a tevékenység- és eszközcsoport nem üzleti tevékenység, további értékelésre nincs szükség. A vizsgálat eredménye akkor pozitív, amennyiben a megszerzett bruttó eszközök lényegében teljes valós értéke egyetlen azonosítható eszközben vagy hasonló azonosítható eszközök egy csoportjában koncentrálódik. A koncentrációs teszt számításánál halasztott adó nem került figyelembevételre.
- Amennyiben a valós érték koncentráció vizsgálat eredménye negatív vagy ha a gazdálkodó egység úgy dönt, hogy nem végzi el a vizsgálatot, akkor a gazdálkodó egységnek végre kell hajtania az IFRS 3. B8–B12D. bekezdésben meghatározott értékelést, hogy megítélje, hogy a tranzakció üzleti kombinációnak minősül-e.
- Üzleti kombinációnak minősül amennyiben a megszerzett tevékenységek és eszközök olyan inputot és folyamatokat tartalmaznak, amelyek együttesen hozzájárulnak az outputok létrehozásához. A megszerzett folyamat akkor tekinthető érdeminek, ha az kritikus az outputok előállításának folytatásához, és a megszerzett inputok között olyan szervezett munkaerő van, amely rendelkezik a folyamat végrehajtásához szükséges tudással, tapasztalattal, vagy jelentősen hozzájárul az outputok előállításának folytatásához, valamint egyedinek vagy ritkának tekinthető, azaz nem pótolható jelentős költség, erőfeszítés nélkül a további működés érdekében.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A tárgyévben megszerzett ingatlanokat és ingatlant tulajdonló vállalati részesedéseket (Shopping Mall Ostrava s.r.o., Shopping Mall Opava s.r.o., Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o., Shopping Mall Chrudim s.r.o.) a koncentrációs teszt alapján a Csoport eszközvásárlásként azonosította.

Eszközvásárlás elszámolása

A Csoport megjeleníti a megszerzett egyedileg azonosítható eszközöket (ideértve azokat az eszközöket, amelyek megfelelnek az immateriális javak fogalmának és megjelenítési kritériumainak, az IAS 38 Immateriális javak standard szerint) és az átvállalt kötelezettségeket. A csoport bekerülési értékét az egyedileg azonosítható eszközök és kötelezettségek között azok megvásárlásának időpontjára vonatkozó, egymáshoz viszonyított valós értéke alapján osztja fel. Egy ilyen ügylet vagy esemény nem keletkeztet goodwillt vagy negatív goodwillt az így keletkező különbözetet az eredmény terhére számolja el.

2021-ben a konszolidációba bevont leányvállalatok közül a Gradevel Kft. alapítással került a Csoportba, a többi leányvállalatot pedig megvásárolta a Shopper Park Plus Zrt. 2022. június 15-én. Más leányvállalat vásárlás-értékesítés 2022-ben és 2021-ben nem volt. A Csoport valamennyi leányvállalatában 100%-os részesedéssel rendelkezik, így nincsen nem ellenőrző részesedés. A Társaság a leányvállalatokban az üzletrésze arányának megfelelő szavazati joggal rendelkezik. A cseh leányvállalatokban való részesedések megszerzése nem minősült üzleti kombinációnak, ezek megszerzését az Eszközfelvásárlás módszerével számolta el a Csoport.

A Csoport a fentebb bemutatott dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba.

A Társaságnak 2022. december 31-én és 2021. december 31-én az alábbi leányvállalatai voltak, illetve vannak:

Név	Bejegyzés országa és tevékenység helye	Az üzleti tevékenység jellege	Bekerülés dátuma és módja	Kikerülés dátuma és módja	A társaság által közvetlenül birtokolt törzsbetétek aránya (%)	
					2022. december 31. és 2021. december 31.	2021
Gradevel Kft.	Magyarország	Ingatlanfejlesztő projekt cég	2021.12.14	---	100%	100%
Shopping Mall Ostrava s.r.o.	Csehország	Ingatlanfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Opava s.r.o.	Csehország	Ingatlanfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.	Csehország	Ingatlanfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%
Shopping Mall Chrudim s.r.o.	Csehország	Ingatlanfejlesztő projekt cég	2022.06.15	---	100%	0%

A Csoport a fentebb bemutatott dátumokkal szerezte meg a leányvállalatok feletti ellenőrzést is, így ezektől a napoktól kezdődően kerülnek bevonásra a konszolidált pénzügyi kimutatásokba. A Gradevel Kft. jegyzett tőkéje 40,000 EUR, székhelye: 1015 Budapest, Batthyány utca 3. Fsz. 1. ajtó). A cseh

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

társaságok jegyzett tőkéje társaságonként 100,000 cseh korona, székhelyük pedig: Londýnská 730/59, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha.

A Gradevel Kft. a magyar számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Sztv.”) szerint készíti egyedi éves beszámolóját december 31-ei fordulónappal. A cseh illetőségű leányvállalatok a cseh számviteli törvény alapján készítik az egyedi éves beszámolójukat február 28-i fordulónappal, melynek oka, hogy a társaságok korábbi tulajdonosa február 28-i fordulónappal rendelkezett és még nem került sor a december 31-ére történő átállásra. A konszolidálásba bevont vállalatok számviteli politikái egységesítésre kerültek a konszolidációt megelőzően, a cseh GAAP és az IFRS, valamint a magyar Sztv. és az IFRS közötti esetleges eltérések megjelenítésre kerültek.

2.4 Külföldi pénznemek átváltása

(a) Funkcionális és beszámolási pénznem

A Shopper Park Plus Zrt. és a Csoportot alkotó többi társaság elsődleges működési környezetének pénzneme, azaz a funkcionális pénzneme az euró, a konszolidált beszámoló 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 pénzeszközegyenértékesekkel 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.

2.5 Befektetési célú ingatlanok

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

A vegyes használatú (részben a Csoport 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 csoport által vagy a csoport tevékenysége során történő használatra, illetve nem a szokásos üzletmenet keretében történő értékesítésre használnak, hanem elsősorban bérleti díjbevételek és értéknövekedés elérése céljából.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A befektetési célú ingatlanokat kezdetben bekerülési értéken értékelik, beleértve a tranzakciós költségeket is. A tranzakciós költségek magukban foglalják az átruházási illetékeket, 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 lízingösztönzők 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 Csoport 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 vezetik 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 számításakor a csoport 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 üzleti ár meghatározására vonatkozó követelményekkel összhangban.

A befektetési célú ingatlanok becsült valósértéke és az ezzel kapcsolatos feltételezések a 10. megjegyzésben szerepelnek.

2.6 Bevételek elszámolása

A Csoport bevételei bérleti díjakból és az ingatlanokhoz bérbeadásához kapcsolódó üzemeltetési és egyéb bevételekből származik.

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.

A bevétel olyan összegben kerül elszámolásra, amely azt az ellenértéket tükrözi, amelyre a Csoport várhatóan jogosult lesz a termékekért vagy szolgáltatásokért cserébe. Árbevétel abban az esetben kerül elismerésre, ha valószínűsíthető a tranzakcióval összefüggő gazdasági előny társaság általi realizálása,

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

valamint annak összege megfelelően mérhető. Az árbevétel akkor kerül elszámolásra, amikor az áruk és a szolgáltatások feletti ellenőrzés átszáll a vevőre.

A Csoport 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 Csoport az ingatlan értékesítési bevételeit kereskedelmi 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.

Üzemeltetési díjak: A Csoport 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 Csoporthoz, 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 Csoporthoz, és a bevétel összege megbízhatóan mérhető. A kamatbevétel időarányosan kerül megjelenítésre 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

Csoport, mint lízingbevevő

A Csoportnak nincs lízingbe vett eszköze.

Csoport, mint lízingbeadó

A Csoport 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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 Csoportnál jellemzően pénzeszközök, vevőkövetelések és egyéb tartós követelések kerülnek kimutatásra, melyeket a Csoport eredménnyel szemben valósan értékel, vagy amortizált bekerülési értéken tart nyilván. Minden pénzügyi instrumentum a kötés napján kerül megjelenítésre. Az Adventum Befektetési Alapkezelő Zrt-ben lévő részesedését a Csoport valós értéken értékelte.

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

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

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

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.

Valós érték eredménnyel szemben

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

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

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

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

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

1. vizsgálni kell a pénzügyi eszközhöz kapcsolódó pénzáramlások (cash 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 Csoport birtokába, lehetőség van egyszeri és visszavonhatatlan döntés alapján elsődlegesen FVOCI értéken megjeleníteni az eszközt (például egy részvényt tartós megtartás céljából vásároltak).

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

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

2.9 Származékos pénzügyi instrumentumok és fedezeti elszámolás

Kezdeti megjelenítés és későbbi értékelés

A Csoport 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 Csoport 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 Csoport 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 Csoport által ténylegesen fedezett mennyiségéből és a fedezeti instrumentumnak a Csoport 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:

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 becslt veszteségekre képzett megfelelő mértékű értékvesztéssel csökkentett nominális értéken szerepelnek a kimutatásokban. A Csoport 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 fizetéseképtelenség valószínűsége vagy az adós jelentős pénzügyi nehézségei), amely arra enged következtetni, hogy a Csoport nem lesz képes a teljes, a számla eredeti feltételeinek megfelelő összeget behajtani. A leírt követelés kivételése akkor történik meg, amikor behajthatatlannak minősül.

Behajthatatlannak minősül a követelés, ha az adós ellen vezetett végrehajtás, felszámolás, adósságrendezési eljárás befejezésekor a követelésre nincs fedezet vagy a követelést nem lehet eredményesen érvényesíteni.

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.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Az értékvesztés alapjából 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 Csoport 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 törzsrészcvényeket, amikért kibocsátáskor pénzeszközt kapott a vállalat.

Tőketartalék

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

Egyéb átfogó jövedelem tartalék

Ezen a soron szerepel a Csoport bankhiteleihez kapcsolódó kamatplafon ügyletek 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 közötti különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

2.15 Osztalékfizetés

A Csoport részvényesének fizetendő osztalékot a Csoport a pénzügyi beszámolójában kötelezettségként mutatja ki abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták. A Csoport tulajdonosok felé történő osztalékfizetési képessége szempontjából az anyavállalat, a Shopper Park Plus Zrt. osztalékfizetési képessége releváns. Az anyavállalatra, mint IFRS-ek szerint 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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

szabad eredménytartalék az utolsó beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi 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 Csoport figyelembe veszi az eszköz vagy kötelezettség jellemzőit, ha a piaci szereplők figyelembe vennék ezeket a jellemzőket az eszköz vagy a kötelezettség értékelés időpontjában történő árazásakor. Az eszköz vagy kötelezettség elszámolási egységét azon IFRS alapján kell meghatározni, amely előírja vagy engedélyezi a valós értéken történő értékelést.

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

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

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 Csoport 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 Céltartalékok

A Csoport céltartalékokat mutat ki a múltbeli események következtében meglévő (jogi vagy vélelmezett) kötelmek után, amelyeket a Csoportnak várhatóan ki kell egyenlítenie, és ha a kötelelem összege megbízhatóan mérhető.

A céltartalékként kimutatott összeg a meglévő kötelelem rendezéséhez a mérlegfordulónapon szükséges ráfordításra vonatkozó legjobb becslés, figyelembe véve a kötelmet jellemző kockázatokat és bizonytalanságokat. Amennyiben a céltartalék értékeléséhez a meglévő kötelelem rendezéséhez várhatóan szükséges cash-flow-t használják, a céltartalék könyv szerinti értéke ezen cash-flow-k jelenértéke.

Amennyiben a céltartalék rendezéséhez szükséges ráfordítások egy részét vagy annak egészét egy másik fél várhatóan megtéríti, a követelést eszközként akkor van kimutatva, ha lényegileg biztos, hogy a gazdálkodó egység megkapja a térítést és a követelés összege megbízhatóan mérhető.

A hátrányos szerződésekből fakadó meglévő kötelmek céltartalékként vannak kimutatva. A Csoport akkor minősít hátrányosnak egy szerződést, ha a szerződés alapján fennálló kötelmek teljesítésének elkerülhetetlen költségei meghaladják a szerződés alapján várhatóan befolyó gazdasági hasznokat.

Átszervezési céltartalék akkor kerül kimutatásra, amennyiben a Csoport elkészített egy, az átszervezésre vonatkozó, részletes, formális tervet és a terv végrehajtásának megkezdésével vagy a terv főbb jellemzőinek az érintettek számára történő bejelentésével jogos várakozást ébresztett az érintettekben arra, hogy végre fogja hajtani az átszervezést. Az átszervezési céltartalék csak az átszervezéssel kapcsolatban felmerülő közvetlen ráfordításokat foglalja magában, melyek szükségszerűen együtt járnak az átszervezéssel és nem kapcsolódnak a gazdálkodó egység folytatódó tevékenységéhez.

2.19 Egy részvényre jutó eredmény (EPS)

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Az egy részvényre jutó hozam meghatározása, a Csoport 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.

2.20 Jövedelemadók

A jövedelemadó mértéke a törvény által meghatározott adófizetési kötelezettségeken alapul, amely a halasztott adóval kerül módosításra. A Csoport 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 a konszolidált beszámolóban kimutatott adózás előtti eredménytől, az adóalapot nem képző nyereségek és veszteségek, illetve az olyan tételek miatt, melyek más évek adózandó nyereségében kerülnek figyelembevételre. A Csoport 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 a konszolidált 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 Csoportnak 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 Csoport a jövőbeni tevékenysége során adóalapot képző nyereséget realizál, amellyel szemben a halasztott adóeszköz érvényesíthető.

Minden mérleg fordulónapon a Csoport 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 Csoport halasztott adó követelését, amely összeg megtérülésének fedezetére, várhatóan adózott nyereség nem fog rendelkezésre állni.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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 adóköveteléseit és kötelezettségeit egymással szemben beszámítsa, valamint a Csoportnak szándékában áll ezen eszközök és kötelezettségek nettó elszámolása.

2.21 Szegmensinformációk

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

2021 évben a földrajzi szegmensek alapján teljes mértékben Magyarországhoz rendelhetők az eredménytételek, eszközök és források.

2022-es megoszlás az alábbiak szerint alakult:

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Csoport bérleti díj bevételéből a TESCO csoporttól, mint bérlőtől származó bevételek 21%-ot tettek ki a 2022-es évben. Más, a bérleti díj bevétel 10% -át meghaladó vevője a Csoportnak nincsen.

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

(a) Befektetési célú ingatlanok valós értékének meghatározása

A Csoport 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 Csoport 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 Csoport által az eladó részére megfizetésre. Az adott üzleti év számviteli zárásakor a Csoport figyelembe vesz minden, adott időpontban elérhető információt annak érdekében, hogy reálisan becsülje meg, hogy a függő vételárakat a jövőben milyen értékben, és milyen lejáráttal (éven belüli vagy éven túli) kell majd várhatóan megfizetnie. Ezen számviteli becslésnek megfelelően a Csoport a számvitelileg

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

kimutatott függő vételár kötelezettségek összegét módosítja, mely különbözeteket a pénzügyi eredmény terhére/javára számolja el annak érdekében, hogy a tárgyidőszakban kimutatott függő vételár kötelezettségek értékei az elérhető információk alapján tett legjobb becslés alapján, a leginkább közelítsenek a várható jövőbeni értékekhez.

Vételár-visszatartási megállapodások bemutatása:

A Társaság és 100%-os leányvállalata a Gradevel Kft, valamint az ingatlanok és részesedések eladói a magyar ingatlanokra, valamint Opava-ban, Ostrava-ban és Karlovy Vary-ban található cseh ingatlanokra vonatkozó vételár-visszatartásról az alábbiak szerint állapodtak meg. Ezeket az összegeket kizárólag a megállapodott események bekövetkezése esetén köteles Társaság és a Gradevel Kft megfizetni Eladók részére.

MAGYAR INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:

Vételár visszatartás TESCO által használt terület megváltására

Az Adásvételi Szerződés, illetve ahhoz kapcsolódóan a vételár visszatartásról szóló megállapodás összesen 30,743 m²-en határoz meg olyan, jelenleg a TESCO-GLOBAL által bérelt területet, amelyeket a Társaság, mint bérbeadó egyoldalúan (részben vagy egészben) visszavehet, megszüntetve ezzel az adott bérleti szerződést az érintett terület vonatkozásában. Ebben az esetben a Társaság a visszatartott vételár területarányos összegét tartozik megfizetni a TESCO részére. A vételár visszatartás alapját képező területvisszavételi díj az érintett teljes területre 10.366.765 EUR.

Vételár visszatartás üres területre

Az Adásvételi Szerződés összesen 1,432 m²-en olyan területet határoz meg, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben az adásvételi tranzakció napjától, 2022 június 15.-től számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbe adásra kerülnek, a Társaság köteles a bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a TESCO részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 572.892 EUR.

Forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás

Az adásvételi szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az adásvételi szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalomarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételár fizetési megállapodást kötöttek a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetését.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 22.281 m² területen forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlő 2019-ben fizetett forgalomarányos bérleti díja. Az utólagosan fizetendő vételár összege a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő vételár teljes összege 5.218.269 EUR, amely a 2019-ben a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj 9 % kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Földterület bérleti szerződésekre előre megfizetett vételár

A Társaság a vételár részeként előzetesen megfizette olyan földterület bérleti szerződések tőkésített értékét, mely földterület bérleti szerződések alapján a bérlemények bérlők részére történő birtokbaadására Tranzakció Zárásának Napján még nem került sor, és a bérleti díjfizetés még nem kezdődött meg.

Felek megállapodása értelmében, amennyiben az adott földterület bérleti szerződés szerint az adott bérlő nem veszi át a bérelt területet olyan okból, amiért a Társaság nem felelős, és nem fizeti meg az ott előírt első bérleti díjat a 2022. június 15.-i adásvétel napját követő 3 éves időszakon belül, a Társaság jogosulttá válik utólagos vételár-csökkentést követelni az adott földterület bérleti szerződés azon tőkésített értékének megfelelő összegben, amely alapján az adott bérlő nem vette át a bérelt földterületet, és nem fizette meg az első bérleti díjat. Ezen a jogcímen 2.340.879 EUR összeg került előzetesen megfizetésre a TESCO részére az adásvételi szerződés alapján.

CSEH INGATLANOKRA VONATKOZÓAN VISSZATARTOTT VÉTELÁR:

Vételár visszatartás üres területre

Az adásvételi szerződés összesen 2.281 m²-en határozott meg olyan területet, amely jelenleg üres és nincs rá érvényes bérleti szerződés hatályban. Amennyiben a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 3 éven belül ezek (részben vagy egészben) bérbeadásra kerülnek - a Gradevel Kft. köteles bérleményenként meghatározott vételár visszatartás összegét megfizetni a Tesco Holdings B. V. részére. A vételár visszatartás összege az érintett teljes területre 912.500 EUR.

Forgalomarányos bérleti díjon alapuló vételár visszatartás

Az Adásvételi Szerződésben felek a vételár megállapítása során a forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlők tekintetében nem az adásvételi szerződés aláírása idején, hanem a 2019. évben fizetett forgalomarányos bérleti díj mértékét vették alapul. A ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján számított vételár meghatározása érdekében felek e tekintetben egy utólagos vételár fizetési megállapodást kötöttek a bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díjaktól téve függővé annak kifizetését.

Az utólagosan fizetendő vételár számításának alapja összesen 8.272 m² területen forgalomarányos bérleti díjat fizető bérlőnek a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díja.

Az utólagosan fizetendő vételár összege a 2022. június 15.-i adásvétel napjától számított 12 hónapon belül (feltéve, hogy nincs a kiskereskedelmet érintő országos nyitvatartási korlátozás ezen 12 hónapos időtartam alatt) az érintett bérlők által ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj alapján kerül kiszámításra. Az utólagosan fizetendő teljes vételár visszatartás összege 1.578.762 EUR, amely a 2019-ben ténylegesen fizetett forgalomarányos bérleti díj 10,20% mértékű kamattal tőkésített összegének a 40 %-a.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

4. Bérleti díj bevétel

A Csoport a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjaiból bérleti díj bevételt realizál, melyek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Bérleti díj bevétele	11 046 927	0	0
Összesen	11 046 927	0	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	15 191 639	33 050 964	46 840 612

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

A Csoport a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjaihoz tartozó közvetlen működési költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Üzemeltetési díj bevétel	1 415 790	0	0
Egyéb bevétel	3 058 363	0	0
Bevétel közüzemi költségek továbbszámolásából	8 614 034	0	0
Üzemeltetési költségek	(5 077 323)	0	0
Közüzemi költségek	(10 196 553)	0	0
Összesen	(2 185 689)	0	0

Az egyéb bevételek között főként fix szolgáltatási bevételek (2022: 2,203,123 EUR) és elektromos hálózat használati bevétel (2022: 829,337 EUR) szerepelnek.

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	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	672 169	293 402	733
Jogi tanácsadás	992 296	41 000	0
Menedzsment díj	797 312	0	0
Egyéb igazgatási költségek	1 185 581	748	552
Összesen	3 647 358	335 150	1285

Az egyéb igazgatási költségek között főként az ingatlan és cégvásárlásokhoz kapcsolódó jutalék (2022: 1,031,354 EUR), lízing és egyéb vevőkövetelésre képzett értékvesztés (2022: 209,502 EUR) szerepelnek. A 2021 december 31-én végződő üzleti évben a cseh cégekben egyéb igazgatási költség soron költség

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

túlhatárolás történt, melynek visszaforduló hatásaként a 2022 december 31-én végződő üzleti évben 299,416 EUR csökkentő tétel került elszámolásra az egyéb igazgatási költségek között.

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

Egyenleg 2019. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	
Értékvesztés feloldása	
Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2021. december 31-én	0
Értékvesztés képzése	209 502
Értékvesztés feloldása	0
Egyenleg 2022. december 31-én	209 502

7. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport 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.

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

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

Hozam érzékenysége	-0,50%	0%	0,50%
Valós értéke változása (EUR)	302 640 000	279 645 000	259 632 000

A Befektetési ingatlanok értékelésénél a nettó éves jövedelem az ingatlanpiacon a fordulónappal elvárt, az adott ingatlanszektorra jellemző hozammal lettek tőkésítve, mely a Csoport befektetési ingatlanai esetében 7 % és 8,3% között alakult.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

8. Pénzügyi eredmény

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Befektetési célú ingatlan függő vételárának módosítása	2 529 152	0	
Kapott osztalék	0	706 026	
Realizált árfolyamnyereség	314 713	24 972	313
Nem realizált árfolyamnyereség	70 936	2 566	
Egyéb pénzügyi bevétel	7 929	0	
Pénzügyi bevételek	2 922 730	733 564	313
Banki hitel kamata	2 573 343	0	0
Realizált árfolyamveszteség	241 468	0	0
Nem realizált árfolyamveszteség	0	24 335	0
Egyéb pénzügyi ráfordítások	571 442	85	0
Pénzügyi ráfordítások	3 386 253	24 420	0
Pénzügyi eredmény	(463 523)	709 144	313

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

A 3. megjegyzés „Jelentős 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 2,231,562 EUR-val alacsonyabbak lesznek, mint a korábban elvégzett becslés alapján. Ezen különbözettel a Csoport függő vételárak összegét a kötelezettségek között csökkentette, és párhuzamosan ezen összegben pénzügyi bevételt számolt el.

9. Nyereségadók

A nyereségadók között magyar társaságok esetén társasági adó (9% adókulcs), helyi iparüzési adó ráfordítás (2% adókulcs), innovációs járulék (0,3% adókulcs); a cseh társaságok esetén társasági adó (19% adókulcs), valamint a halasztott adó van kimutatva. Az effektív adókulcs 14,5%.

A Csoport anyavállalata a Shopper Park Plus Zrt.-t a Magyar Adóhatóság 2022 január 1-i hatállyal Szabályozott Ingatlanbefektetési Elővállalkozásként nyilvántartásba vette, ezért a 2022-es üzleti évben társasági adó és iparüzési adó fizetésére nem kötelezett. Lásd: 1. megjegyzés.

Az adórátfordítás összege évenként az alábbi:

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	248 282	0	0
Halasztott adó ráfordítás	3 590 305	0	0
Összesen	3 838 587	0	0

Az adórátfordítás egyeztetése az alábbi:

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Adatok EUR-ban	2022.dec.31-én végződő üzleti év	2021.dec.31-én végződő üzleti év	2020.dec.31-én végződő üzleti év
Adózás előtti eredmény	26 752 562	373 994	-1 598
Az anyatársaság társasági nyereségadó kulcsával elvárt nyereségadó (9%)	2 407 731	33 659	-144
Adótörvény szerint nem levonható ráfordítások adóhatása	1 659 834		
Adótörvény szerint levonható ráfordítások adóhatása	0		
Nem adóköteles bevételek adóhatása	-3 982 628	-63 542	
Adóköteles bevételek	1 700 671		
Magasabb adókulcsú országok (Csehország) adóhatása	2 021 200		
Tárgyévben el nem számolt nyereségadó	0	29 883	144
Egyéb nyereségadók hatása	31 780	0	0
Konszolidált átfogó eredménykimutatásban jelentett adóráfördítés	3 838 587	0	0

10. Befektetési célú ingatlanok

Adatok EUR-ban	Összesen
Valós érték 2019. december 31-én	0
Befektetési célú ingatlan vásárlása	0
Aktivált költségek	0
Valós érték változás	0
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	51 258 513
Befektetési célú ingatlan eladása	0
Aktivált költségek	764 217
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nettó nyeresége	22 002 204
Valós érték 2022. december 31-én	279 645 000

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

A Befektetési célú ingatlanok lízingbeadásából eredő bevételeket a 4. megjegyzés tartalmazza, az ingatlanok üzemeltetési bevételeit és költségeit, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb bevételeket és költségeket az 5. megjegyzés tartalmazza.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

11. Pénzügyi instrumentumok és kockázatkezelés

11.1 Pénzügyi instrumentumok

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>				
Pénzügyi eszközök				
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	
Egyéb követelések	11 623 560	90 399	0	
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	19 826 491	1 712 938	1 833	0
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	19 826 491	1 712 938	1 833	0
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek				
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	139 833 824	0	0	0
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	139 833 824	0	0	
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek				
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	10 531 250	0	0	0
Szállítók	238 205	418 957	0	0
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16 272 766	1 680	59	0
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	27 042 221	420 637	59	0
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	166 876 045	420 637	59	0
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>				
Pénzügyi eszközök				
Hosszú lejáratú pénzügyi eszközök				
Részesedések			715 906	9 880
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök				
Egyéb követelések	262 797	0	0	0
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	262 797	0	715 906	9 880
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	0	0	0	0

11.2 Pénzügyi kockázati tényezők

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

(a) Piaci kockázat

A Csoport 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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

véve azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatóak lesznek.

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

(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 az eurótól eltérő pénznemben vannak nyilvántartva. A 2022.12.31-i bérleti szerződések alapján a bérleti szerződésekből származó bérleti díj bevétel 80%-a euróban nominált, 16%-a magyar forintban nominált, 4%-a cseh koronában 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 Csoport kamatláb kockázata hosszú lejáratú hiteléből adódik. A Csoport által felvett bankhitel kamatbázisa a 3 havi Euribor, ami változó kamatozást jelent. A változó kamatozású hitelek miatt kamatláb kockázatnak van kitéve. A kamatláb kockázatot a Csoport kamatplafon fedezeti ügylettel mérsékli, jelentősen csökkentve a kamatláb kockázatnak való kitétséget. Lásd még 12. jegyzet.

A 3 havi Euribor 50 bázispontos elmozdulása az alábbi változást eredményezné a Csoport eredményességére vonatkozóan a 2022-es évre. A 0% a tárgyévi valós kamat ráfordítás adatai:

Adatok EUR-ban	3 havi Euribor változása		
	-0,5%	0%	0,5%
Csoport kamat ráfordítása	2 387 077	2 573 343	2 869 423

(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.

A pénzügyi eszközök könyv szerinti értéke a maximális kockázati kitétséget mutatja. Az alábbi táblázat a Csoport maximális hitelkockázati kitétségét mutatja 2022. december 31-én és 2021. december 31-én.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Maximális követelés kitettség (adatok EUR-ban)	2022.12.31.-én végződő üzleti évre	2021.12.31.-én végződő üzleti évre	2020.12.31.- én végződő üzleti évre	2019.12.31.-én végződő üzleti évre
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	0
Egyéb rövid lejáratú követelések	1 544 469	90 399	365	0
Elhatárolások	11 774 031	0	0	0
Banki biztosítéki számlák	9 449 567			
Pénz és pénzeszköz egyenértékes	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100

A Csoport hitelkockázati kitettsége megnőtt az előző évhez képest, azonban a pénzügyi instrumentumok hitelkockázata nem növekedett jelentősen a kezdeti megjelenítés óta, a pénzügyi instrumentumokat a Csoport alacsony hitelkockázatúnak minősíti. A vevőkövetelések esetében hitelezési szempontból egy vevő minősül jelentősnek, egyéb jelentős vevőkoncentráció nincsen.

A vevőkövetelésekből eredő nem fizetési kockázatokat vagy okozott károkat a Csoport bérlői letétek útján fedezi, figyeli a nem fizető vevőket és amennyiben szükséges, akkor megszünteti a szerződést. A hitelezési kockázatot a vevőkövetelések esetében csökkenti a kapcsolódó bérlői letét.

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

A Csoport pénzügyi kötelezettségeinek megfelelő lejáratú csoportok szerinti elemzését az alábbi táblázat tartalmazza a mérlegfordulónapon a szerződéses lejáratig hátralévő időszak alapján. A táblázatban szereplő összegek a szerződéses, nem diszkontált cash flow-kat jelentik. A Csoport által felvett hitelekéről a 16. Felvett hitelek megjegyzésben olvashat.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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
Szállítók és egyéb kötelezettségek	59	59	0	0	0	0
	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
2021. december 31-én						
Hitelek/kölcsönök		0	0	0	0	0
Szállítók és egyéb kötelezettségek	420 637	420 637	0	0	0	0
	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
2022. december 31-én						
Bankkölcsön	145 365 074	3 245 515	10 011 123	13 375 010	150 272 543	0
Kapcsolt vállalattól kapott kölcsön	5 000 000		5 400 000			
Szállítók és egyéb kötelezettségek	21 632 544	21 632 544	0	0	0	0

(d) Tőkemenedzsment

A Csoport 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 Csoport minden vállalata megfelel a rá érvényes jogszabályi tőkekövetelményeknek. A Csoport 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 az összes évben jelentősen meghaladja a jegyzett tőkét.

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Jegyzett tőke	963 200	16 200	15 382	15 382
Saját tőke összesen	119 169 072	1 292 301	718 045	13 617
Saját tőke és jegyzett tőke aránya	12372,20%	7977,17%	4668,09%	88,53%

12. Cash-flow hedge és a cash flow fedezeti ügyletekből származó követelés

A Csoport hitelt vett fel, ahol a kamatbázis a 3 havi EURIBOR, mely változó kamatozást jelent. A hitelszerződésben foglaltaknak megfelelően a Csoport a kamatbázis változásából adódó kockázatát kamatplafon ügyletek kötésével mérsékelte. A Csoport 2022. június 28-án a hitel tőkeösszegének 70%-ának megfelelő értékű kamatplafon opciót vásárolt a három hónapos EURIBOR-ra (mint mögöttes termékre), ahol a strike price 2,4%. Amikor a 3 havi EURIBOR 2,4% fölé emelkedik, a Csoportot 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.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Kamatláb-kockázat-kezelési stratégia

A Csoport kamatláb-kockázatnak van kitéve a kamatozó adósságok tekintetében. A Csoport a kamatláb-kockázatnak való kitévtségének csökkentése érdekében kamatplafon opciókat vásárolt.

A kamatplafon opciók díja előre rögzített és negyedévente a hitel futamideje alatt egyenlő részletekben fizetendő. A fedezet kezdete 2022 június 28.-a. A kamatplafon 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. A hitel tőketörlesztését követi a kamatplafon ügylet lefedettsége – a mindenkori tőkeösszeg 70%-a van lefedve. A fixing date – amikor megállapítják a kamatplafon ügylet alapjául szolgáló EURIBOR-t - egyezik a hitelszerződés kamatmegállapítási napjával.

A fedezett tétel azonosítása

Tranzakció:	Bankhitel 150 millió EUR összegben
A fedezett tétel:	a 3 havi EURIBOR + 2,5% hitel kamatozású 150 millió EUR-os kezdő összegű bankhitel, illetve a bankhitel mindenkori tőkeösszeg 70%-ának kamat cash flow-ja 2,4%-os kamatszint felett. A kamatot negyedévente március 31-én, június 30-án, szeptember 30-án és december 31-én fizetik. A hitel folyósítása 2022 június 15.-én történt, a hitel lejáratja 2027. március 31.

A fedezeti instrumentum azonosítása

A hitelező bankokkal fennálló kamatplafon ügyletek. A strike price 2,4%. A fedezeti instrumentum a mindenkori tőkeösszeg 70%-át jelenti a 2023 január 1 és 2027 március 31 közötti kamatfizetésekre. A tranzakció kötési napja 2022 június 28. A kamatplafon ügyletek alapján amennyiben a következő negyedév kamatának megállapításakor a kamatbázisként szolgáló 3 havi Euribor 2,4%-nál magasabb a 2,4% feletti részt (az aktuális 3 havi Euribor és a 2,4% különbözetét) a kamatláb plafon opció alapján a Csoportnak megtérítik. A kamatplafon alapján történő különbözeti térítés a kamatfizetés időpontjában a negyedév végén, március 31-én, június 30-án, szeptember 30-án és december 31-én történik. Ugyanezen napokon történik a kamatláb fedezeti ügylet díjának megfizetése is.

A hitelkockázat hatása

A hitelkockázat a Csoport és a Csoporttal kamatplafon ügyleteket kötő szerződő felek, a hitelező bankok hitelminősítéséből adódik. A Csoport a Csoporthoz és a bankokhoz kapcsolódó kockázatot minimálisnak tekintik, és a kamatplafon ügyleteket újraértékeli, amennyiben bármelyik fél körülményeiben jelentős változás következik be.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Fedezeti arány és fedezeti hatékonyság

A kockázatkezelési politikának való megfelelés érdekében a fedezeti arány egy 150 millió EUR kezdő összegű hitelen alapul, amelyre a Csoport 3 havi EURIBOR-on alapuló negyedéves változó kamatot fizet, amelyet a fennálló tőkeösszeg 70%-ban 2,4%-os kamatplafonú 3 havi EURIBOR ügylettel fedeznek. A fedezeti ügylet esetében a hatékonyság fennáll, mert a kifizetések időpontja azonos a fedezeti ügylet kifizetésével, a fedezeti instrumentum nem haladja meg a fedezett tétel összegét. A fedezeti arány tehát 1:1 vagy 100%, fedezeti hatékonytalanság nem áll fenn.

A fedezeti hatékonyság értékelésének gyakorisága

A fedezeti hatékonyság értékelése a fedezeti ügylet kezdetekor, minden egyes beszámolási fordulónapon történik, valamint a fedezeti hatékonysági követelményeket befolyásoló körülmények jelentős változásakor.

A hatékonytalanság forrásai

A hatékonytalanság lehetséges forrásai a következők:

- A Csoport vagy a kamatplafon szerződő felek hitelkockázatának változása.
- A fedezett tétel csökkentése vagy módosítása (pl. adósságtörlesztés).
- az opció időértéke.

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

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Cash-flow fedezeti tartalék	262 797	0	0	0

13. Lízing és egyéb vevőkövetelések; egyéb követelések

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3 711 138	0	0	0
Tényleges nyereségadó követelések	249 483	0	0	0
Egyéb követelések				
Bevételek aktív időbeli elhatárolása	8 216 858	0	0	0
Költségek aktív időbeli elhatárolása	3 557 173	0	0	0
Szállítónak adott előlegek	791 122	0	0	0
Áfa követelés	391 538	90 399	365	0
Különféle egyéb követelések	112 327	0	0	0
Egyéb követelések összesen	13 069 018	90 399	365	0

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Csoport a lízing követeléseit a 10. megjegyzésben bemutatott befektetési célú ingatlanjai kapcsán keletkeznek.

A Csoport 2022-ben 209,502 EUR értékvesztést képzett lízing és egyéb vevőkövetelésre, 2021-ben ilyen tartalmú értékvesztést nem képzett.

14. Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Pénzeszközök	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 491 793	1 622 539	1 833	4 100

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

15. 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 törzsrészvényé 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 kibocsátási értékének névértékét 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.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Penta CEE Holding 2022. április 1. napján új törzsrészesvények 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 törzsrészesvényt bocsátott ki. A tőkeemelésben kizárólag a Penta CEE Holding vett részt. A törzsrészesvények 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 törzsrészesvény testesített meg.

Ezt követően, 2022. május 23. napján a Penta CEE Holding a Társaság alaptőkéjének 827.000 EUR, összeggel, új törzsrészesvények 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 törzsrészesvény, 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 részesvény kibocsátásáról hozott döntést. A tőkeemelésben a Főreszesvényesek mellett három kisebbségi részesvényes vett részt. A kibocsátandó részesvények kibocsátási értékének névértéket meghaladó részét, azaz 81.873.000 EUR összeget a részesvényesek a Számviteli tv. 36. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a Társaság részére véglegesen átadni vállalták, amely összeg így a Társaság tőketartalékába került. A részesvényesek 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 törzsrészesvény, 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 részesvény testesít meg;
- a Társaság valamennyi részesvényének teljes kibocsátási értékét a Társaság részesvényesei a Társaság rendelkezésére bocsátották.

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Jegyzett tőke	
Adatok EUR-ban	
2019.12.31	15 382
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
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	
Adatok EUR-ban	
2019.12.31	0
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	0
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	
Adatok EUR-ban	
2019.12.31	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	706 026
2020.12.31	706 026
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	(706 026)
2021.12.31	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	262 797
2022.12.31	262 797

Adatok EUR-ban	
2019.12.31	(1 765)
Tárgyévi eredmény	(1 598)
2020.12.31	(3 363)
Tárgyévi eredmény	373 994
Osztalékfizetés	(698 330)
2021.12.31	(327 699)
Tárgyévi eredmény	22 913 974
Osztalékfizetés	0
2022.12.31	22 586 275

16. Felvett hitelek

A csoport 2022. április 8.-án hitelszerződést írt alá, mely alapján 2022 június 15-én 150 millió EUR szindikált hitelt vett fel az OTP Bank Nyrt., Erste Bank AG és Erste Bank Hungary Zrt. bankoktól

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

befektetési célú ingatlanok, illetve a cseh részesedések megvásárlására. A hitel lejáratja 2027 március 31.

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

A Csoport 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 Csoport 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.

17. Bérleti letétek

A bérleti letétek alakulását mutatja az alábbi táblázat:

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Bérleti letétek	5 948 701	0	0	0

18. Halasztott adó kötelezettségek

A halasztott adó kötelezettségek a befektetési célú ingatlanok eltérő értékeléséből erednek a cseh leányvállalatok esetén. 2021 december 31-én nem volt a csoport beszámolóban nyilvántartott halasztott adó kötelezettség. A Csoport azért nem mutat ki halasztott adókövetelést 2022-es üzleti évet megelőzően az elhatárolt veszteséggel kapcsolatban, mert a Társaság. társasági adófizetésre nem kötelezett szabályozott ingatlanbefektetési társasággá tervez alakulni, így a korábbi üzleti évekből származó elhatárolt veszteségét nem fogja tudni felhasználni társasági adófizetési kötelezettség mérséklésére.

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A halasztott adókötelezettség alakulását mutatja az alábbi tábla:

Adatok EUR-ban

	Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete miatti halasztott adó	Összesen
2019.december 31.	0	0
Eredménykimutatásban elszámolt	0	0
2020.december 31.	0	0
Eredménykimutatásban elszámolt	0	0
2021. december 31.	0	0
Akvizíció során bekerült	(0)	(0)
Eredménykimutatásban elszámolt	3 590 305	3 590 305
2022. december 31.	3 590 305	3 590 305

19. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

A csoport 2022-ben befektetési célú ingatlanokat vásárolt, valamint megvásárolta a cseh részesedéseket. A megvásárláskor függő vételár került megállapításra, amelyből 2022 december 31-én 14,823,273 EUR összeg került kimutatásra a mérlegben: 9,996,140 EUR az Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között, míg 4,827,133 EUR az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között (20. megjegyzés).

20. Szállítói és egyéb kötelezettségek

Adatok EUR-ban	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
Szállítók	238 205	418 957	0	0
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	25 270	0	0	0
Céltartalékok	154 662	0	0	0
<i>Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek</i>				
Befektetési célú ingatlanok függő vételára	4 827 133	0	0	0
Bevételek passzív időbeli elhatárolása	2 668 334	0	0	0
Költségek passzív időbeli elhatárolása	12 772 767	1 680	59	0
Egyéb passzív időbeli elhatárolások	10 959	0	0	0
Vagyonszerzési illeték kötelezettség	262 661	0	0	0
Különbféle egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	852 486			363
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összesen	21 394 339	1 680	59	363

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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	2020.december 31-vel végződő üzleti év	2019.december 31-vel végződő üzleti év
Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak					
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	4 000 000	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	1 000 000	0	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	8 767	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	2 192	0	0	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen					
		5 010 959	0	0	0
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak					
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	813 534	0	0	0
Grw Invest Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	445 979	302 871	0	0
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	141 050	0	0	0
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	609	325	328	363
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak összesen					
		1 401 172	303 196	328	363

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

Adatok EUR-ban

Partner neve	Mérlegcsoport	2022. december 31.	2021. december 31.	2020. december 31.	2019. december 31.
Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek					
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	4 000 000	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	1 000 000	0	0	0
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 767	0	0	0
Portfolion Partner Magántőkealap	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 192	0	0	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen					
		5 010 959	0	0	0
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt forgalmak					
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363 342	0	0	0
Grw Invest Kft.	Szállítók	0	302 871	0	0
Kulcspozíciókn keresztül kapcsolt egyenlegek összesen					
		363 342	302 871	0	0

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

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

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

22. Egy részvényre jutó konszolidált eredmény

Az alap és hígított részvényenkénti eredmény számításának módját a 2.19 megjegyzés tartalmazza.

2022. december 31-én és 2021. december 31-én a Csoport 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 szavazatsébségi 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-as év során sem történt.

EPS (alap és hígított)	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
„A” részvényosztály			
„A” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	19 555 895	373 994	(1 598)
„A” részvények súlyozott átlagos száma (db)	4 738 603	138 357	136 240
Egy „A” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	4,13	2,70	-0,01
„B” részvényosztály			
„B” részvényosztályra jutó tárgyévi eredmény (EUR)	3 358 079	0	0
„B” részvények súlyozott átlagos száma (db)	813 699	0	0
Egy „B” részvényre jutó eredmény a részvények súlyozott átlagos száma alapján (EUR)	4,13	0,00	0,00
„A” és „B” részvényosztály			
Targyévi eredmény	22 913 974	373 994	(1 598)
Részvények átlagos száma	5 552 301	138 357	136 240
Egy részvényre jutó eredmény	4,13	2,70	(0,01)

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

23. Az IFRS-ek első alkalmazása

A Csoport 2022. december 31-ig önkéntes IFRS éves konszolidált 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 konszolidált éves jelentés 2022. december 31-re készült. Az IFRS 1 szerinti kötelező kivételek az alábbiak a visszamenőleges alkalmazás tekintetében:

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

- a) Pénzügyi eszközök és kötelezettségek kivezetése. A Csoportnak 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 Csoport 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 Csoport nem rendelkezik beágyazott származékos ügyletekkel.
- f) Állami hitelek. A Csoportnak nincs állami hitele.

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

Magyarázatok az egyes módosításokhoz:

- (1) A Csoport 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.

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2020. január 1-jére vonatkozóan (az IFRS-ekre való áttérés időpontja)

Mérleg

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
ESZKÖZÖK				
Befektetett eszközök				
Befektetési célú ingatlanok		-		-
Egyéb befektetett eszközök		9.880		9.880
Befektetett eszközök összesen		9.880	-	9.880
Forgóeszközök				
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		-		-
Tényleges nyereségadó követelés		-		-
Egyéb követelések		-		-
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek		4.100		4.100
Forgóeszközök összesen		4.100	-	4.100
Eszközök összesen		13.980	-	13.980
FORRÁSOK				
Saját tőke				

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Jegyzett tőke	15.382		15.382
Tőketartalék (árszó)	-		-
Egyéb átfogó jövedelem tartalék	-		-
Eredménytartalék	(1.765)		(1.765)
Saját tőke összesen:	13.617	-	13.617
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-		-
Szállítók	-		-
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	-		-
Céltartalékok	-		-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	363		363
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	363	-	363
Kötelezettségek és saját tőke összesen	13.980	-	13.980

A Csoport saját tőkéjének egyeztetése 2020. december 31-ére vonatkozóan (összehasonlító időszak)

Mérleg

	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 (árszó)		-		-
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		-		-

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Halasztott adókötelezettségek	-	-	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek			
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	-	-	-
Szállítók	-	-	-
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	-	-	-
Céltartalékok	-	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	59	-	59
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	59	-	59
Kötelezettségek és saját tőke összesen	12.078	-	12.078

A Csoport eredményének egyeztetése 2020-ra vonatkozóan

	Megj.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Bérleti díj bevétel		-	-	-
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel		-	-	-
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség		-	-	-
Bruttó eredmény		-	-	-
Igazgatási költségek		(1.285)	-	(1.285)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége		-	-	-
Működési eredmény		(1.285)	-	(1.285)
Pénzügyi bevételek		-	-	-
Pénzügyi ráfordítások		(313)	-	(313)
Adózás előtti eredmény		(1.598)	-	(1.598)
Nyereségadó		-	-	-
Tárgyévi eredmény		(1.598)	-	(1.598)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		(1.598)	-	(1.598)
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény	(1)	-	706.026	704.428
Teljes átfogó eredmény		(1.598)	706.026	704.428

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Ebből anyavállalat tulajdonosaira eső rész	(1.598)	706.026	704.028
--	---------	---------	---------

A Csoport cash flow kimutatásának egyeztetése 2020-ra vonatkozóan

Cash Flow kimutatás

	Meg.	Magyar szabályok	Módosítás	IFRS
Működési tevékenységből származó cash flow				
Adózás előtti eredmény		(1.598)	-	(1.598)
Korrekciók:				
Befektetési célú ingatlanok valós értéke		-		-
Halasztott adó		-		-
Egyéb eredmény korrekciók		-		-
Deviza átszámítás		-		-
Vevők és egyéb követelések változása		(365)		(365)
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérlői letétek növekedése / csökkenése		-		-
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/ növekedése		(304)		(304)
Céltartalékok növekedése/ csökkenése		-		-
Fizetett nyereségadó		-		-
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(2.267)	-	(2.267)
Befektetési tevékenységből származó cash flow				
Befektetési célú ingatlanok beszerzése		-		-
Egyéb befektetett eszközök értékesítése		-		-
Leányvállalat és üzleti egység értékesítésének bevétele		-		-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		-	-	-
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow				
Hitel/ kölcsön visszafizetése		-		-

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

Hitelek/ kölcsönök felvétele	-	-
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	-	-
Tőkeemelés	-	-
Fizetett kamatok	-	-
Kapott osztalék	-	-
Fizetett osztalék	-	-
<i>Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow</i>	-	-
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(2.267)	(2.267)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4.100	4.100
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért árfolyamnyereség/ (veszteség)	-	-
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	1.833	1.833

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

Mérleg

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

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

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	-	-	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1.680		1.680
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	420.637	-	420.637
Kötelezettségek és saját tőke összesen	1.712.938	-	1.712.938

A Csoport 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
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		373.994	-	373.994
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		-	-	-
Teljes átfogó eredmény		373.994	-	373.994
Ebből anyavállalat tulajdonosaira eső rész		373.994	-	373.994

Shopper Park Plus Zrt. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

A Csoport 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		(707.625)		(707.625)
Deviza átszámítás		(4.828)		(4.828)
Vevők és egyéb követelések változása		(90.034)		(90.034)
Letétek, korlátozott felhasználású pénzeszközök és bérleti 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		(7.915)	-	(7.915)
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		-		-
Csoporton kívüli kapcsolattól kapott kölcsönök		-		-
Tőkeemelés		1.604.618		1.604.618
Fizetett kamatok		-		-
Kapott osztalék		706.026		706.026
Fizetett osztalék		(696.731)		(696.731)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		1.613.913	-	1.613.913
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. – Konszolidált pénzügyi kimutatások 2022. 12. 31.

A konszolidált pénzügyi kimutatások adatai EUR-ban értendők

25. 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 Társaság az összes ingatlanát értékesíti vagy a többségi tulajdonos változik. A Társaság menedzsmentje jelenleg mindkét kilépési eseményt külön-külön és együttesen is 50%-nál kisebb valószínűségűnek tartja a jövőre nézve, így a sikerdíj fizetést a Társaság 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 Társaságot 5 MEUR sikerdíjfizetési kötelezettség terhelte volna.

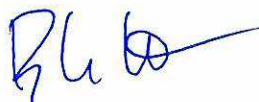
25. Mérlegfordulónap utáni események

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

26. A beszámoló elfogadása

Az 1-52. oldalakon található beszámolót az Igazgatóság 2023. április 24-én jóváhagyta és a Közgyűlés elé elfogadásra beterjesztette. 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 a konszolidált 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 leányvállalatai, a Társaság csoportja

A Társaság tulajdoni hányada minden leányvállalatban 100%-os

Gradevel Kft.

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

Shopping Mall Ostrava s.r.o.

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Shopping Mall Opava s.r.o.

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Shopping Mall Karlovy Vary s.r.o.

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Shopping Mall Chrudim s.r.o.

Székhely: Londýnská 730/59, Vinohrady, 120 00 Praha 2

A Társaság és Leányvállalatai együttesen alkotják a Társasági csoportot továbbiakban „Csoport”.

V. A Csoport 2022. évi teljesítménye és a mérlegfordulónap utáni események

A Csoport mutatószámai a következők:

Megnevezés	2022.12.31	2021.12.31	2020.12.31
Tárgyi eszközök aránya (Tárgyi eszközök/Mérlegfőösszeg)	89,95%	0,00%	0,00%
Forgó eszközök aránya (Forgó eszközök/Mérlegfőösszeg)	10,05%	100,00%	0,31%
Saját tőke arány (Saját tőke/mérlegfőösszeg)	38,33%	75,44%	99,99%
Idegen források aránya (Kötelezettségek/Mérlegfőösszeg)	61,67%	24,56%	0,01%
Likviditási mutató I. (forgóeszközök / rövid lejáratú kötelezettségek)	96,57%	407,22%	3725,42%
Likviditási gyorsráta ((forgóeszközök-készletek) / rövid lejáratú kötelezettségek)	96,57%	407,22%	3725,42%
Forgalomra vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes bevétel)	110,84%	0,00%	0,00%
Eszközökre vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Összes eszköz)	8,61%	21,83%	-0,22%
Saját tőkére vonatkoztatott jövedelmezőség (Adózás előtti eredmény/Saját tőke)	22,45%	28,94%	-0,22%

Mérlegfordulónap utáni események:

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

VI. Foglalkoztatáspolitikai

A Csoportnak nincsenek foglalkoztatottjai.

VI. Környezetvédelem

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

VII. Pénzügyi instrumentumok bemutatása

a.) Bankhitel

A Csoport az Ingatlanok és a részesedések megszerzéséhez részben bankhitelt vett igénybe, aminek a fontosabb adatai alább láthatók:

Típusa:	Bankhitel
Névleges összege 2022.12.31:	146.062.500 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 Csoport 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 csökkenti 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 Csoport tulajdonosai felé fennálló tagi hitelének tőkeösszege 5.000.000 EUR-t tett ki.

VIII. Egyéb információk

A Csoport kutatás-fejlesztést nem folytat.

Budapest, 2023.04.24



ügyvezető igazgató

Bányai Kristóf Péter
Director



ügyvezető igazgató

Marton András
Director