

SHOPPER PARK⁺

2024 ÉVI HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉS

**HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS 2024
ELSŐ KILENCHAVI EREDMÉNYÉRŐL**

A jelentés a társaság vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) szerint elkészített, 2024. szeptember 30-ával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált kimutatásokat tartalmazza.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE**Pénzügyi és működési összefoglaló**

Eredményesség	Mérték- egység	Magyarázat	2024 1-9 hó	2023 1-9 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	17,8	16,3
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(1,8)	(1,9)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	16,0	14,5
Igazgatási költségek	MEUR	E4	(2,4)	(1,9)
Átértékelési nyereség	MEUR	E5	8,9	4,0
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(6,2)	(7,8)
Adózott eredmény	MEUR	E7	16,1	8,3
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,23	0,86

Részvény információk**2024.09.30 2023.12.31**

Részvény darabszám	db		13 077 618	13 077 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR		12,7	12,3
Részvény ár	EUR		11	11,4
Piaci kapitalizáció	MEUR		144,2	149,1

Pénzügyi pozíció**2024.09.30 2023.12.31**

Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	301,8	288,7
Saját tőke	MEUR		166,6	160,9
Hitelállomány	MEUR	P2	135,7	140,0
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	45%	49%

Működési adatok**2024.09.30 2023.12.31**

Bérbeadható terület	ezer m2		325	325
Kiadottság	%	M1	93,4%	96,1%
WAULT	év	M2	5,7	5,3
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	28%	6%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2024 első 9 havi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 8,9%-os növekedést mutat. A növekedést környezeti hatásként támogatta az előző évi magas inflációs környezet a bérleti díjak indexálásán keresztül.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény az iparági sajátosságoknak megfelelően mindkét időszakban veszteséges volt. Az üzemeltetési veszteség a bérleti díj bevétel arányában a 2023. első 9 havi -12%-ról 2024 első 9 hónapjára -10%-ra javult. Az energiaköltségek csökkenése mellett az ingatlanok üzemeltetési és karbantartási költségei emelkedtek az összehasonlító időszakhoz képest.
E3	Bruttó eredmény	A 2024 első kilenc havi bruttó eredmény az előző év azonos időszakához képest 10,5%-os növekedést mutat. A növekedést a bérleti díjak emelkedése és az üzemeltetési veszteség csökkenése is elősegítette.
E4	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 24,1%-al, 0,5 MEUR-al emelkedtek 2024 első kilenc hónapjában az előző év azonos időszakához képest. Az igazgatási költségek emelkedése a menedzsment díjak emelkedéséből adódik (eszközkezelés, kontrolling és igazgatási feladatokkal összefüggő bérköltségek)
E5	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2024 első kilenc hónapjában 8,9 MEUR-t tett ki, 5 MEUR-al magasabban, mint 2023 első kilenc hónapjában. Az átértékelési nyereséget támogatták a downsize területekre kötött új bérleti szerződések és a bérleti díjak indexálás szerinti emelkedése.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2024 első kilenc hónapjában 6,2 MEUR volt, 1,6 MEUR-al alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2024 első kilenc hónapjában 2023 azonos időszakához képest 93,5%-al javult. Az adózott eredmény a tárgyidőszakban is elsősorban az átértékelési nyereségre támaszkodott, de az összehasonlító időszakhoz képest a bruttó eredmény növekedése és a nettó pénzügyi veszteség csökkenése is kedvezően befolyásolta a nyereségeséget.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2024 első kilenc hónapjában 2023 azonos időszakához képest 42,5%-al javult. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest kisebb emelkedés oka az, hogy a 2023-as részvénykibocsátás miatt megnőtt a kibocsátott részvények száma.

Pénzügyi pozíció

P1	Befektetett ingatlanok értéke	Az SPP Csoport által tulajdonolt ingatlanok körében nem volt változás, az értéknövekedés az ingatlanok magasabb értékeltetéséből adódik, amelyekhez elsősorban a downsize területekre kötött új bérleti szerződések, és a bérleti díjak indexálás szerinti emelkedése járultak hozzá.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány csökkenését a bankhitel amortizációja okozza.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	Az SPP Csoport stratégiai célja a tőkeáttételi mutató 50-60% között tartása. A tőkeáttétel a 2023.12.31-es 49%-ról 45%-ra csökkent.

Működési adatok

M1	Kiadottság	A lehívási opcióval érintett területek visszavétele a kiadottságot csökkentette.
M2	WAULT	Az SPP Csoport a bérlői portfóliójának pillanatnyi minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely a súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angol rövidítése WAULT a „weighted average unexpired lease term” alapján). A kalkulált érték nem veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető megszakítási opciókat, de nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén 1 éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
M3	BREEAM minősített ingatlanok aránya	A 18 ingatlanból 5 rendelkezik BREEAM in-Use „Very Good” minősítéssel: Opava, Erd, Szeged, Székesfehérvár, Chrudim.

Vezetői összefoglaló

A Shopper Park Plus Csoport 2024 első kilenchravi adózott eredménye a megkötött új bérleti szerződéseknek is köszönhető ingatlan átértékelési nyereség miatt 16,1 MEUR nyereséget tett ki, jelentősen felülmúlva az előző év azonos időszakának 8,3 millió EUR nyereségét. Az SPP Csoport bruttó eredménye 10,5%-al javult 2024 első kilenc hónapjában az előző év azonos időszakához képest, melyhez mind a bérleti bevételek emelkedése mind az üzemeltetési veszteség csökkenése hozzájárult.

A Shopper Park Plus Csoport üzleti tevékenységének fókuszában 2024-ben a TESCO bérleményi területek egy részének megváltására szóló opció lehívásával megnyílt üzleti lehetőségek kihasználása áll. Az opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2024.09.30-ig 20 ezer m²-re került aláírásra bérleti szerződés. Az opció által érintett területek rendeltetésmódosítási kérelmeit hat lokáción már elfogadta az illetékes hatóság, két lokáción van még a tervezés és előkészítés folyamatban.

A bérlői mix formálásában meghatározó, új nagybérlőkkel történő szerződéskötések jelentős részben megtörténtek. Új bérleti szerződések kerültek aláírásra 2024 első félévében a Praktikerrel a Debrecen Kishegyesi lokációra 5 500 m²-re, a Sinsay-jel 6 lokációra, a Jysk-el 2 lokációra. A KOTON 7 lokáción tervez üzletet nyitni, a szerződéskötések folyamatban vannak.

Az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó vételár visszatartási megállapodás alapján fizetendő összegek túlnyomó részben kifizetésre kerültek, ehhez kapcsolódóan 1,4 MEUR kötelezettséget tart nyilván a Csoport a rövid lejáratú kötelezettségek között. A lehívási opcióval átvett területek kiadása a kialakítási költségek miatt további jelentős kiadásokkal jár, melyeket a Csoport ütemesen valósít meg.

A Shopper Park Plus Nyrt. 2024 október 10.-én bejelentette négy, a TESCO által üzemeltetett szlovákiai kiskereskedelmi park megvásárlására irányuló szándékát. A megvásárolni tervezett négy kiskereskedelmi park összes bérbeadható területe 72 ezer m²-t tesz ki. Az SPP a szükséges forrásokat zártkörű tőkeemeléssel tervezi megteremteni.

A finanszírozási lehetőségek: a fennálló bankhitel szerződés alapján esetlegesen megnyíló, maximum 30 MEUR szabadfelhasználású hitellehívási lehetőség vagy esetleges zártkörű, vagy nyilvános tőkeemelés a stratégiában megfogalmazott regionális akvizíciókat is támogathatják, ha a meglévő ingatlanportfolióhoz illeszkedő bevásárlóparkok megfelelő áron elérhetővé válnak a jövőben.

A piaci környezetnek a Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérlők várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. A kiskereskedelmi forgalom mérsékelt emelkedése mellett a bérlők továbbra is óvatosak üzletnyitási döntésekben. A cég működésére jelentős hozamszintek: a 3 havi Euribor, az 5 éves kamat swap 2024 első kilenc hónapjában csökkentek, javítva a működési környezetet. Az infláció csökkenése a Csoport számára kedvezőtlen hatás, mivel csökkenti a bérleti díjak inflációindexált növekedését. Az energiaárak az előző év azonos időszakához képest csökkentek, a Csoport mellett a bérlők működési környezetét is javítva.

Az SPP Csoport operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, amelyet az ingatlan infrastruktúra fejlesztésén és az üzemeltetés racionalizálásán keresztül tervez megvalósítani. A bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya a 2023 első kilenc havi 12%-ról 2024 első kilenc hónapjában 10%-ra csökkent. Az SPP Csoport operatív stratégiája változatlan: az üzemeltetési veszteséget az iparág jellemző értékének megfelelően szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni.

Stratégiai áttekintés

Az SPP Csoport magyarországi és csehországi élelmiszerfókuszú bevásárlóparkokat hasznosít bérbeadás útján. Ezen ingatlanokat hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti. Az SPP Csoport a megvásárolt ingatlanok bérlői összetételét egy válságálló bérlői mix kialakításának céljával alakítja, a fogyasztók és a bérlők igényeinek figyelembevételével az ingatlanokat fejleszti, a társadalmi és környezeti felelősségvállalás jegyében az ingatlanok korszerűsítésével fenntartható megoldásokat vezet be. Megítélése szerint ezen lépések értékteremtő hatásúak, növelik a bérlői elégedettséget és az üzleti eredményességet.

Értéknövelés:

Az SPP Csoport stratégiai célja az ingatlanok értéknövelési lehetőségeinek maximalizálása. Kiemelkedő szerepe van ebben a komplex zöld (és ESG) stratégiának, melynek megvalósításához további beruházásokra, menedzsment és PR eszközök alkalmazására van szükség. A komplex zöld stratégia középpontjában az ingatlanok energiahatékonyra tétele áll, célként tűzve ki a portfólió szinten 30%-os energiamegtakarítás elérését az ingatlanoknak a 2022 június 15.-i szerzési időpontra jellemző mértékhez képest. Emellett a stratégia további része az ingatlanok BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „very good” minősítésének a megszerzése. Jelenleg 5 ingatlan kapta meg a BREEAM minősítést, valamint az ingatlanok mindegyike megkapta az Access4You minősítést 2024 első felében.

A komplex zöld stratégia ténylegesen hozzájárul az ingatlanok szén-dioxid kibocsátásának csökkentéséhez, növeli fenntarthatóságukat, és javítja az épületek működési hatékonyságát. Ezáltal a stratégia nem csupán költséghatékonyabbá teszi az üzemeltetést, hanem az ingatlanokat vonzóbbá teszi a bérlők számára is.

Lehetséges alternatív hasznosítás:

Az SPP Csoport az ingatlanokat alapvetően hosszú távon tervezi tulajdonolni és bérbeadáson keresztül hasznosítani. Ugyanakkor az ingatlanok jó megközelíthetősége és nagy telek területei miatt adódhatnak olyan piaci lehetőségek, amelyek részbeni vagy teljes eladással, nem, vagy nem kizárólag kiskereskedelmi célú hasznosításával nagyobb értéknövekedést hozhatnak és amelyek indokolhatják egyes ingatlanok részbeni vagy teljes eladását is.

Potenciális akvizíciók:

További stratégiai cél az SPP Csoport ingatlanportfóliójában rejlő egyedi országkockázat diverzifikációja. Ennek céljából, amennyiben az SPP Csoport rendelkezik akvizícióhoz szükséges saját tőkével és banki finanszírozással, illetve megfelelő vételi célpont is rendelkezésre áll, úgy a földrajzi diverzifikációt is növelni kívánja, elsősorban akvizíciókkal Lengyelországban, Szlovákiában és Romániában. Ezen stratégia sikeres megvalósítása esetén az SPP Csoport Közép-Kelet-Európa jelentős élelmiszerfókuszú bevásárlópark operátorává válhat, amely az SPP Csoport víziója és hosszú távú stratégiai célja. Ez a cél Magyarországon és Csehországban jelenleg is teljesül, cél további országokban is ennek elérése.

Márkaépítés

Az SPP Csoport név és logó védjeggyel rendelkezik a Shopland márkanév felett, amelyet fokozatosan vezet be a teljes portfólión, és amelyet a cseh lokációkon már be is vezetett. A bevezetést az SPP Csoport nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházásokhoz időzíti, amikor az adott bevásárló park már megtestesíti a márka imázst. Ezzel párhuzamosan megfelelő honlap kerül kialakításra annak érdekében, hogy a vásárlók megfelelő információhoz jussanak. Hosszú távon stratégiai cél, hogy a vásárlók a márkát egyértelműen azonosítani tudják, és a jó ár-érték arányú, kényelmes és gyors bevásárlással azonosítsák, ahol a legjobb budget márkák üzleteit elérhetik.

Kockázatok

Kockázatok	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
Piaci és pénzügyi kockázatok		
Makrogazdasági kockázatok	Az ingatlanok jövedelmezőségére és értékére jelentős hatással vannak az elhelyezkedésük szerinti ország makrogazdasági tendenciái, ezek függvényében a kereskedelmi ingatlanoktól elvárt hozamok szintje.	Országok közti diverzifikáció, válságálló bérlői mix kialakítása, ingatlanok fenntarthatóságának növelése.
Finanszírozási kockázat	Az SPP Csoportnak jelentős adósságállománya van. Az adósság refinanszírozásának sikertelensége középtávon likviditási problémákat okozhat. A kamatlábak emelkedése rontja az SPP Csoport eredményességét.	Megalapozott üzleti tervezés, eladósodottság egészséges szinten tartása, alternatív finanszírozási lehetőségek, mint tőkebevonás lehetővé tétele.
Devizaárfolyam kockázata	Az SPP Csoport által az ingatlanok hasznosítása során kötött bérleti szerződések túlnyomó többsége euró devizanemben megadott bérleti díjat tartalmaz, azonban a bevételek egy része helyi devizában denominált. A helyi deviza gyengülése az euróhoz képest az euróban kifejezett bevételeire negatív hatással lehet.	Előrelátó bérleti szerződéses struktúra kialakítása az árfolyamkockázat természetes fedezetének kialakítása céljából.
Kamatlábak emelkedésének kockázata	A kamatlábak emelkedése rontja az SPP Csoport eredményességét.	Kamatfedezeti ügyletek kötése.
Piaci verseny alakulása	Amennyiben a piaci verseny erősödik, az ingatlanok esetleg nehezebben bérbeadhatóvá válnak vagy a bérbeadási árakat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességüket megtartsák.	Erős bérlői mix segítségével magas látogatottsági szint fenntartása az ingatlanokon.
Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata	Az online értékesítés részarányának esetleges növekedése az ingatlanok hasznosítása szempontjából kihívást jelent.	Hasznosítási módok előrelátó tervezése a bérlői mixben, online értékesítésre kevésbé érzékeny vagy azt kiegészítő hasznosítási módok.
Inflációs kockázat	Amennyiben az infláció az SPP Csoport költségeit jobban növelné, mint a bevételeit, az SPP Csoport jövedelmezősége csökkenne.	Az SPP Csoport által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését.
Működési kockázatok		
Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	Az SPP Csoport kockázata, hogy esetleg nem a megfelelő megoldást választva dönt nagyösszegű beruházásokról. A költségkockázat mellett ez kieső bevételekkel is magával vonhat.	Részletesen kidolgozott, rendszeresen frissített felújítási programok fenntartása az ingatlanokra.

Shopper Park Plus Nyrt.

Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik.	Hatékonytágot segítő beruházások, előrelátó bérleti szerződéses struktúra és bérlői mix.
Bérbeadási tevékenység kockázata	Az SPP Csoport jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségétől függ.	Kiterjedt piacismeret és állandó tanulás a fogyasztók és bérbeadók változó igényeit követve.
Ingatlanok károsodása	Az SPP Csoport tulajdonában álló ingatlanok kitéttek a különböző természeti (például tűz, vihar, vízkárok) és egyéb (például vandalizmus, terrorizmus, eszközök meghibásodása) típusú károknak.	Ingatlanok elhelyezkedés szerinti diverzifikációja, megfelelő fedezetet adó biztosítási politika fenntartása.
TESCO bérleti szerződések kockázata	Az SPP Csoport és a TESCO között megkötött bérleti szerződések alapján az adott ingatlan kiadottsági mutatójának bizonyos küszöbértékek alá történő csökkenése adott esetben a TESCO által fizetendő bérleti díj mérséklését vonhatja maga után, amely hátrányosan befolyásolhatja az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Előrelátó bérbeadási tevékenység, kiadottság tervezés.
Vállalatirányítási és környezeti kockázatok		
A Penta Alap exitjének kockázata	A Penta Alap, mint az SPP Nyrt. jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje középtávon lejár. Az SPP Nyrt részvényesi szerkezete a Penta Alap megszűnésével szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja az SPP Csoport jövedelmezőségét és a részvények értékelését/értékét.	Erős stratégia alapokon nyugvó stabil vállalatirányítási gyakorlat kialakítása és fenntartása, mely csökkenti a volatilitási kockázatot.
Sikerdíj fizetésének kockázata	Az SPP Csoportnak a vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti az SPP Csoport pénzügyi eredményét	Megalapozott üzleti tervezés, a kockázat mértékének nyomon követése.
Környezetvédelmi kockázat	Az ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli	A fenntarthatósági és környezeti, környezetvédelmi kérdések kiemelt prioritásként kezelése, stratégiai fókuszban tartása.

Ingatlanok bemutatása

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület (m²)	Elhelyezkedés
Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs, Magyarország	35 111	Az ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.
Debrecen Airport	Mikepércsi út 73/A, 4030 Debrecen, Magyarország	10 254	Az ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délkeletre kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.
Debrecen Extra	Kishegyesi út 1-13., 4031 Debrecen, Magyarország	26 974	Az ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35.ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el- a terület hátsó része pedig a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.
Eger	Rákóczi Ferenc utca 100., 3300 Eger, Magyarország	15 777	Az ingatlan Eger városának északi részén a 25-ös főút mentén helyezkedik el. Megközelíthetősége személygépkocsival a legjobb, de számos buszmegálló is található a közelében.
Érd	Budafoki út 2., 2030 Érd, Magyarország	16 282	Az ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és körforgalmi csomóponton keresztül jól megközelíthető. Szintén közvetlenül megközelíthető a 7-es számú főútról.
Kecskemét	Talfája köz 1., 6000 Kecskemét, Magyarország	17 558	Az ingatlan Kecskemét városának északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.
Miskolc Avas	Mésztelep utca 1/A, 3508 Miskolc, Magyarország	9 519	Az ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.
Miskolc Extra	Szentpéteri kapu utca 103., 3527 Miskolc, Magyarország	18 236	Az ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapu utcában található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.

Shopper Park Plus Nyrt.

Nyíregyháza	Pazonyi út 36., 4400 Nyíregyháza, Magyarország	17 977	Az ingatlan Nyíregyháza északkeleti részén, a Pazonyi úton helyezkedik el, amely egyben a 4-es főút városi szakasza. Megközelítése személygépkocsival kiváló, de városi tömegközlekedéssel is lehetséges. A Pazonyi úton több helyi buszjárat megállója található. Az ingatlan egy nagyobb bevásárlópark része, ami a város legsűrűbben lakott lakótelepe mellett található. Nyíregyháza elegáns kertvárosa, Sóstógyógyfürdő és Sóstóhegy szintén a közvetlen vonzáskörzetbe tartozik. Sóstógyógyfürdő fontos turisztikai desztináció is, ezért a helyi lakosok mellett a turisták is célcsoport az ingatlan számára.
Pécs	Makay István út 5., 7634 Pécs, Magyarország	23 984	Az ingatlan Pécssett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető. – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.
Sopron	Ipari krt. 30., 9400 Sopron, Magyarország	15 907	Az ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az ingatlan pár perces sétával elérhető.
Szeged	Rókus krt. 42- 64., 6724 Szeged, Magyarország	17 748	Az ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a város külső Rókus körútja mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autótutat vesz igénybe. Az ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is – a Rókus körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családiházak jelenléte.
Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország	15 538	Az ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es) jól megközelíthető. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található.
Váci út - Budapest	Gács utca 3., 1138 Budapest, Magyarország	20 315	Az ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerületéhez közel eső részén – a Váci út-Gács utca és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli- pár perc sétára található - Újpest- Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.
OC Galerie - Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava- Třebovice, Csehország	23 174	Az ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjizdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó- és kiskereskedelmi épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjizdna útról lehetséges, mely a város egyik fő közlekedési útvonalra, az Opavska útra merőlegesen fut. Ez utóbbi főút direkt csatlakozással bír a városi körgyűrűhöz, melyen keresztül a belvárosi részek is elérhetőek. Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól

Shopper Park Plus Nyrt.

			megközelíthető- a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Trebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.
RP Chrudim	Dr. Milady Horákové 11, 537 03 Chrudim, Csehország	5 582	Az ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-el déli irányban a Dr. Milady Horákové úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel, mint például a Városi Kórház vagy a Téli Stadium épületei. Az ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival a városi körgyűrű részét képező Dr. Milady Horákové utcai körforgalmi csomópontból lehetséges. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető- a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az ingatlannál található és az alábbi helyi buszjáratoknak van itt megállója : no. 2,3, 620705 and 620704. A 'Vlakove nadrazi Chrudim' vasútállomás az ingatlantól északkeleti irányban kb. 2 km-re található.
OC Silesia - Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava, Csehország	15 636	Az ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak – így például az alábbi kereskedők: Ptacek, Breno, Lidl, Bivoj, Ostroj, Stavebniny DEK, valamint Shell és Benzina töltőállomások, továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik, melynek 'Opava, Tesco' megállója az ingatlan mellett található, ahol a helyi no. 230-as busz is megáll. Az ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállónál az alábbi trolibuszjáratok érhetőek el: no. 202,203,209 és 210.
OC Fontána_Karlov y Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, Csehország	18 928	Az ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Ez utóbbiakra példa az OBI áruház vagy könnyűipari épületek, szállodák és irodaházak. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. (Ez az autópálya ha teljesen elkészül közvetlen kapcsolatot biztosít majd Prága- Karlovy Vary-Cheb és a szomszédos Németország között) Tömegközlekedéssel az ingatlan legjobban a 22-es és „T” jelzésű buszjáratokat kiszolgáló – közvetlenül az ingatlannál található- 'Tesco' megállóból vagy a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló no. 22-es és 481810-es számú helyi buszjáratokkal lehetséges. A 'Karlovy Vary' vasútállomás az ingatlantól kb. 3.7 km-re, északkeleti irányban helyezkedik el.
TOTAL		324 500	

Környezetvédelem és beruházások

Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek és a természeti környezet felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezelje.

Az SPP Csoport elkötelezett amellett, hogy ingatlanportfólióján végzett befektetési és üzemeltetési tevékenységén keresztül részt vegyen az éghajlatváltozás elleni küzdelemben. Az ingatlanok életciklusuk alatt jelentősen hozzájárulnak az üvegházhatású gázok kibocsátásához, mind az üzemeltetés, mind a felújítási, bontási munkálatok folyamán is szükséges ezen cél figyelembevétele.

Az SPP Csoport ESG stratégiájának fókuszában a szén-dioxid kibocsátás csökkentése áll a Párizsi Egyezmény alapelveivel és egyéb nemzetközi fenntarthatósági keretrendszerekkel összhangban.

Az ESG stratégia az épületek élettartama alatti szén-dioxid kibocsátás csökkentése mellett a következő fenntarthatósághoz hozzájáruló elemekre is nagy hangsúlyt fektet:

- az ingatlan portfólió energiafogyasztásának 30%-os csökkentése a vásárláskori mértékhez képest
- megújuló energia alkalmazása
- fenntartható infrastruktúra megteremtése
- BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „very good” certifikáció megszerzése minden ingatlanra
- „zöld” bérleti szerződési záradékok alkalmazása
- újrahasznosított építőanyagok és esővíz felhasználása

Az SPP Csoport célja, hogy ingatlanbefektetéseit a közüzemi költségek volatilitásával szemben ellenállóvá tegye, mindeközben pedig csökkentse a káros környezeti hatásokat ezáltal hosszú távú értéket teremtve a befektetői számára. Ezen célok eléréséhez a fent kifejtett energiahatékonysági és egyéb beruházások és intézkedések segítik hozzá.

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. Az opavai, chrudim-i ShopLand bevásárlóparkok, valamint a SPP tulajdonában álló Érd, Szeged, Székesfehérvár ingatlanok, BREEAM In-Use „Very Good” minősítést kaptak. A karlovy vary-i és ostravai ingatlanok minősítése folyamatban van, eredményük 2024 negyedik negyedévében várható. Az SPP Csoport várakozása szerint 2024 év végéig minden még minősítést nem kapott ingatlan minősítési folyamata megkezdődik, mely várhatóan 6-12 hónapot vesz majd igénybe.

A tervezett napelem-telepítések előkészítéseként a tervezési és elkészítési folyamatban a méretezési tervezés megkezdődött.

Az energiahatékonysági javításának területén, a kültéri parkolók világítási rendszereinek új, energiahatékony LED világításra történő cseréje a magyarországi lokációk esetében már nagyrészt megtörtént, a befejezés 2024 novemberében várható. A bevásárlóparkok közös területeinek beltéri világítótestjeinek cseréje energiahatékony LED világításra 2024 október hónapban kezdődik meg.

Az üzemeltetési költségek és karbon lábnyom csökkentése végett tovább folytatódtak sáv- és felülvilágító kupolák cseréi (Váci út és Székesfehérvár), melynek befejezése 2024 Q4-re várhatóak.

A csehországi bevásárló parkok esetében megtervezésre került egy új BMS (épületfelügyeleti)

Shopper Park Plus Nyrt.

rendszer, a gépészeti berendezések és főbb elektromos rendszerek fogyasztásainak megfelelő nyomon követése és beavatkozási lehetőségek növelése végett, ezáltal csökkentve az épületek primer energia felhasználását. Ezen feladatok esetében jelenleg az ajánlatok bekérése van folyamatban.

A nagyteljesítményű (DC) elektromos autótöltők létesítése, több szolgáltatóval, számos helyszínen 2025-ben várható.

A kiviteli tervek alapján történő versenyeztetés eredményeképpen, a közönségforgalmi vizesblokkok teljeskörű felújítási munkálatai, - mely során kis vízfogyasztású csaptelepek és egyéb szaniterek kerülnek beépítésre, biztosítva egyúttal a helyileg, kevesebb energia felhasználásával előállított használati melegvizet (HMV) is, illetve energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre - a Váci út (Gács utca) és a nyíregyházi bevásárló park esetében megkezdődtek. Az egri, budaörsi és szegedi bevásárló parkok esetében a munkálatok befejezése 2024 Q4-re várható.

A Székesfehérvári bevásárlóparkban új kapu légfüggönyök kerültek kiválasztásra, melyek beépítései 2024 Q4-re várhatóak.

A Debrecen Kishegyesi bevásárlópark főépületének ütemezett vízszigetelési munkálatai kapcsán a munkálatok versenyeztetésre kerültek és a munkavégzésre 2024 Q4-ben kerül sor.

Az SPP magyarországi portfóliójába tartozó (14 db) bevásárlópark energiahatékonyságát növelendő, a hőközponti szerelvények szigetelésére vállalkozói tender került kiírásra. A tender zárását követően a munkálatok 2024 Q4-ben kerülnek elvégzésre.

Finanszírozás

Az SPP Csoport stratégiai célja, hogy tevékenységét 50-60% körüli tőkeáttétel (hitel / ingatlanérték) fenntartása mellett finanszírozza. Ez a tőkeáttétel megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, illetve a tulajdonosoknak – mérsékelt kockázati szint mellett – előnyös megtérülést biztosít.

Bankhitel

Az SPP Csoport a magyar ingatlanok és a cseh leányvállalatok tulajdonjogának megszerzését részben banki hiteltől finanszírozta. A Shopper Park Plus Nyrt és 100%-ban tulajdonolt leányvállalata, a Gradevel Kft., mint hitelfelvevők, valamint a hitelezők 2022. április 8. napján kötötték meg a hitelszerződést, amelynek keretében az ERSTE Group Bank AG, az ERSTE BANK MAGYARORSZÁG Zrt. és az OTP Bank Nyrt. mint hitelezők finanszírozást nyújtottak a hitelfelvevők részére az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2027. március 31.
Hitelkeret összege:	150 millió EUR
Kölcsön összege:	150 millió EUR
Kölcsön tőkeegyenlege 2024. 06. 30. napján	137,6 millió EUR
Kamat mértéke:	Az egyes kölcsönök kamatlába minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: - 2,5% mértékű kamatfelár, és

Shopper Park Plus Nyrt.

	- az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Törlesztés ütemezése:	naptári negyedév végén
Amortizáció	A Hitel 20 éves amortizációs időszakkal, 80%-os végtörlesztéssel rendelkezik. Ezen túlmenően a Hitelszerződés futamideje alatt további maximum 30 millió EUR szabadfelhasználású hitel lehívására ad lehetőséget bizonyos eredményességi mutatók teljesítése esetén, amely meghaladja a hátralevő futamidő során törlesztendő tőketörlesztéseket a végtörlesztés kivételével.

Fedezeti ügyletek és biztosítékok

Kamatláb kockázat fedezésére kötött fedezeti ügylet

Az SPP Csoport a változó kamatozású banki hitelszerződést a mindenkori tőkeösszeg 70%-ig lefedezte a 2023. január 1-jétől a bankhitel lejáratáig, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra. A fedezeti ügylet egy kamatplafon (ún. CAP) ügylet, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. A fedezeti ügylet biztosítéka azonos a banki hitelszerződés biztosítékaival.

Nyújtott biztosítékok

A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek az anyavállalat és leányvállalatainak eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Az anyavállalat és a Gradevel Kft. tekintetében a magyar jog alatti biztosítéki szerződések kerültek megkötésre a piacon szokásos feltételekkel, amelyek alapján:

- (i) elzálogosításra került az anyavállalat Gradevel Kft.-ben fennálló üzletrésze (100%),
- (ii) elzálogosításra és vételi joggal megterhelésre kerültek a magyar ingatlanok,
- (iii) elzálogosításra kerültek az anyavállalat és a Gradevel Kft. ingó vagyontárgyai, jogai és követelései,
- (iv) zálogjoggal, illetve óvadékkal kerültek megterhelésre az anyavállalat és a Gradevel Kft. bankszámlái,
- (v) óvadékba kerültek a PENTA CEE Holding tulajdonában lévő, az anyavállalat által kibocsátott Meglévő Törzsrészcégek és Szavazatszámjegyek és Részvények, és
- (vi) a PENTA Alap, a PENTA CEE Holding, az anyavállalat és a Gradevel Kft. alárendelési, szponzori és tulajdonosi kötelezettségvállalási szerződést kötöttek meg.

A vonatkozó magyar jog alatti biztosítéki szerződések tartalmazzák az érintett eszközök elidegenítésének és megterhelésének korlátozását.

A cseh leányvállalatok és eszközeik tekintetében cseh jog alatti biztosítéki szerződések kerültek megkötésre, amelynek keretében zálogjog került megalapításra:

- a cseh leányvállalatok bérleti szerződéseiből fakadó követelésekre,
- a cseh leányvállalatokban fennálló üzletrészekre,
- a cseh leányvállalatok és a Gradevel Kft. bankszámla követeléseire,
- a cseh ingatlanokra,

Shopper Park Plus Nyrt.

- a cseh leányvállalatok biztosításból származó követeléseire, és
- a cseh leányvállalatok vagyonára (“*enterprise pledge*”).

Az áramszolgáltatási szerződésekre adott előlegek kiváltására az anyavállalat a számlavezető bankjával bankgarancia szerződést kötött 2023. szeptember 26. napján 5 millió EUR keretösszegben. A garancia nyújtásához kapcsolódóan a számlavezető bank javára a budaörsi ingatlan vonatkozásában második ranghelyű zálogjog, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül megalapításra.

Mérlegfordulónap utáni események

A Shopper Park Plus Nyrt. 2024 október 10.-én bejelentette négy, a TESCO által üzemeltetett szlovákiai kiskereskedelmi park megvásárlására irányuló szándékát. A megvásárolni tervezett négy kiskereskedelmi park összes bérbeadható területe 72 ezer m²-t tesz ki. A bejelentés szerint az SPP a szükséges forrásokat tőkeemeléssel teremti elő, legfeljebb 2.315.523 új törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatal keretében történő kibocsátásával. (A kibocsátani tervezett maximális darabszám a november 6.-i bejelentés 1.920.000 darabra csökkent.)

Ezen tranzakcióval kapcsolatban továbbá az SPP 2024 október 30.-án bejelentette:

- hogy ezen tranzakció egy szlovák projektcégen keresztül közös vállalati (ún. joint venture) struktúrában valósulna meg.
- A közös vállalati struktúra létrehozásának első lépéseként a Gradevel Kft. (az SPP 100%-os tulajdonú leányvállalata) és két társbefektető, a Unity Vagyonkezelő Alapítvány és a Portfolion Partner Magántőkealap 2024. október 28.-án aláírták a joint venture struktúra indikatív feltételeit tartalmazó dokumentumot („Term Sheet”).
- A Term Sheet-ben foglaltak szerint a Unity Vagyonkezelő Alapítvány 9,5 millió eurót fektet be és 26,39%-os részesedéssel fog rendelkezni a szlovák SPV-ben, a Portfolion Partner Magántőkealap (amelyet a PortfoLion Zrt. kezel) 4,9 millió eurót fektet be és 13,61%-os részesedéssel fog rendelkezni a szlovák SPV-ben és a Gradevel Kft. (vagy egy másik, 100%-ban az SPP tulajdonában álló leányvállalat) 21,6 millió eurót fektet be és a fennmaradó 60%-os részesedéssel fog rendelkezni a Szlovák SPV-ben. A Term Sheet feleinek befektetései együttesen fedezik a Tranzakció 36 millió eurós tőkeigényét.
- A finanszírozási igény fennmaradó részét (ami kb. 46 millió euró) várhatóan az UniCredit Slovakia biztosítja banki finanszírozás útján. A befektetett tőke egy részét a Term Sheet-et aláíró felek részvényesi kölcsönök formájában egyenlő és arányos feltételek (pari passu, pro rata) mellett nyújtják. A befektetésként szolgáltatandó összegben belül a tőke és a részvényesi kölcsön pontos aránya még a Tranzakciós dokumentumok aláírása előtt kidolgozásra kerül. A Term Sheet-nek megfelelően a Unity Vagyonkezelő Alapítványt és a Portfolion Partner Magántőkealapot a joint venture struktúrában szokásos drag-along és tag-along jogok, valamint egyéb szokásos kisebbségvédelmi jogok illetik meg. A Unity Vagyonkezelő Alapítvány továbbá jogosult lesz két külsős (aláírási joggal nem rendelkező) igazgatósági tagot delegálni a szlovák SPV 5 tagú igazgatóságába. A joint venture működésének további feltételei egy kötelező érvényű szindikátusi megállapodásban kerülnek majd kidolgozásra.

Shopper Park Plus Nyrt.

- A 2024. október 10. napján közzétett közleményben hivatkozott zártkörű kibocsátással megvalósuló tőkeemelés részleteit a Társaság 2024. november 15. napjáig teszi közzé. A Tranzakcióval kapcsolatban a fentiekén túl az alábbiaknak kell teljesülnie:
 - A Tranzakcióban az eladói oldal társasági jogi jóváhagyásai, mivel a jelenlegi feltételek indikatív jellegűek
 - Az SPP számára is megfelelő, a végleges tranzakciós dokumentáció és bérleti szerződés
 - A finanszírozó bank végleges, kötelező erejű szándéknyilatkozata
 - Sikeres zártkörű forgalomba hozatal az SPP által
 - Elfogadható és kötelező érvényű szindikátusi megállapodás
 - A jelenlegi finanszírozó bankok (OTP Bank Nyrt. és ERSTE BANK HUNGARY Zrt.) jóváhagyása

Ezen tranzakcióval kapcsolatban továbbá 2024 november 6.-án az SPP bejelentette, hogy a zártkörű részvénykibocsátás során kibocsátandó új „A” sorozatú törzsrészvények kibocsátási értéke tervezetten részvényenkénti 11,5 euró lesz, azzal, hogy a zártkörű részvénykibocsátás keretében legfeljebb 1.920.000 darab részvény kibocsátására kerülhet sor. Az SPP a tervezett zártkörű részvénykibocsátás és a kapcsolódó előkészületek elvégzése érdekében meg kívánja bízni a Concorde-ot, hogy segítse az SPP-t a zártkörű részvénykibocsátás során, valamint járjon el forgalmazóként. Az SPP és a Concorde együttműködésének főbb feltételeit a felek egy szándéknyilatkozatban (ún. Memorandum of Understanding) foglalták össze és amelyet 2024. november 5. napján írtak alá.

EPRA Mutatószámok

		2024 Q3	2023 Q3
EPRA Earnings ¹	MEUR	2,7	2,5
EPRA Earnings per share	EUR	0,21	0,26
EPRA net initial yield ²	%	7,0%	6,9%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	181	135
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	13,9	14,0
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	181	135
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	13,9	14,0
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	156	118
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	11,9	12,2

EPRA vacancy rate ⁶	%	11,0%	11,2%
EPRA loan-to-value ⁷	%	40%	51%

¹ Működési eredmény, kivéve a befektetési célú ingatlanok és pénzügyi eszközök valós értékének változását.

² Az ingatlanok üzemeltetési költségeivel csökkentett éves árbevétel aránya az ingatlanok becsült vevői költségekkel növelt valós értékéhez képest.

³ Bruttó eszközértékekkel számolva, a feltételezett tranzakciós költségek hozzáadódnak az IFRS értékelési adatokhoz.

⁴ A Shopper Park Plus nem szándékozik ingatlanokat értékesíteni, ezért a halasztott adókötelezettségek és a tranzakciós költségek nem kerültek levonásra.

⁵ Azon forgatókönyv, ha a társaság eszközeit eladják és a kötelezettségeket nem tartják lejáratig: a halasztott adókból, a pénzügyi instrumentumokból és a sikerdíjból adódó kötelezettségek teljes mértékben figyelembevételre kerülnek.

⁶ Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfólió értékéhez képest.

⁷ A teljes (a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökkel nem fedezett) kötelezettségeknek az ingatlanok és egyéb eszközök valós értékéhez viszonyított aránya.

Tulajdonosok és tulajdonosi jogok

Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén)

A bevezetett sorozat(ok)ra vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	4 554 678	39,34%	39,34%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	1 457 322	12,59%	12,59%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 200 000	10,36%	10,36%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					51,93%

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 054 678	46,30%	46,30%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	1 457 322	11,14%	11,14%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 200 000	9,18%	9,18%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					57,44%

A teljes alaptőkére vonatkozóan a szavazatelsőbbégi jogot biztosító részvények vonatkozásában:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 054 678	46,30%	73,58%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	1 457 322	11,14%	5,48%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 200 000	9,18%	4,52%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					79,06%

Igazgatóság:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Bárány Kristóf Péter	Igazgatósági tag (Igazgatóság elnöke)	2021.12.02.	határozatlan
Marton András	Igazgatósági tag	2021.12.02.	határozatlan
Németh Gábor	Igazgatósági tag	2021.12.02.	határozatlan
Molnár András	Igazgatósági tag	2022.05.23.	határozatlan
Deim Balázs Sándor ¹	Igazgatósági tag	2023.10.27.	2024.01.22.
Michelle Sharon Small	Igazgatósági tag	2024.01.22.	határozatlan

Felügyelőbizottság/auditbizottság:

Név	Pozíció	Megbízás kezdete	Megbízás vége/megszűnése
Dr. Szűcs Gergely	Felügyelőbizottsági tag (elnök), auditbizottsági tag	2023.10.27.	határozatlan
Dr. Berecz József	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2023.10.27.	határozatlan
Makra Sándor	Felügyelőbizottsági tag, auditbizottsági tag	2023.10.27.	határozatlan

Budapest, 2024.11.08.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

¹ Deim Balázs Sándor 2023. december 19. napján kelt és 2023. december 20. napján közölt lemondó nyilatkozatában egyéb elfoglaltságai miatt lemondott igazgatósági tagi pozíciójáról. Lemondása a Ptk. 3:25. § (4) bekezdésére tekintettel 2024. január 22. napján vált hatályossá, amikor a Társaság Közgyűlése határozott Michele Sharon Small igazgatósági taggá történő kinevezéséről.

Shopper Park Plus Nyrt.

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

2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra ..	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban	8
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában	8
4. Szegmensinformációk	9
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	10
6. Bérleti díj bevétel	11
7. Nettó szolgáltatási eredmény	11
8. Igazgatási költségek	11
9. Kapcsolt felek.....	12
10. Pénzügyi instrumentumok	14
11. Nyereségadókat	15
12. Pénzügyi instrumentumok értékelése	15
13. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	19
14. Időközi beszámoló fordulónapját követő események	19

Konzolidált átfogó eredménykimutatás 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	17 797 099	5 898 196	16 337 692	5 609 329
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	18 008 250	6 914 226	20 077 575	5 910 084
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(19 830 668)	(7 178 375)	(21 959 888)	(6 075 871)
Bruttó eredmény		15 974 681	5 634 047	14 455 379	5 443 542
Igazgatási költségek	8	(2 417 374)	(928 359)	(1 947 361)	(508 120)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	8 940 557	24 158	3 977 909	289 495
Működési eredmény		22 497 864	4 729 846	16 485 927	5 224 917
Pénzügyi bevételek		633 682	46 399	1 609 190	471 128
Pénzügyi ráfordítások		(6 823 430)	(2 111 734)	(9 392 143)	(2 943 890)
Adózás előtti eredmény		16 308 116	2 664 511	8 702 974	2 752 155
Nyereségadó	11	(256 696)	231 593	(409 496)	(274 434)
Tárgyidőszaki eredmény		16 051 420	2 896 104	8 293 478	2 477 721
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		16 051 420	2 896 104	8 293 478	2 477 721
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		(449 378)	(1 151 358)	429 765	(133 123)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(449 378)	(1 151 358)	429 765	(133 123)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		15 602 042	1 744 746	8 723 243	2 344 598
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		15 602 042	1 744 746	8 723 243	2 344 598
Egy részvényre jutó eredmény		1,23	0,22	0,86	0,26
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,23	0,22	0,86	0,26
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,23	0,22	0,86	0,26

Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	Nem auditált 2024.09.30	2023.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		301 786 427	288 659 065
Befektetési célú ingatlanok	5	301 780 000	288 650 000
Egyéb befektetett eszközök		6 427	9 065
Forgóeszközök		27 386 013	49 389 451
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	3	8 061 472	6 014 227
Tényleges nyereségadó követelés		286 443	354 962
Egyéb követelések	3	4 279 096	3 449 003
Banki biztosítéki számlák		9 788 246	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		4 970 756	29 638 646
<u>Eszközök összesen</u>		329 172 440	338 048 516
<u>Források</u>			
Saját tőke		166 566 755	160 884 261
Jegyzett tőke		1 307 762	1 307 762
Tőketartalék (árszó)		130 571 062	130 521 762
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 618 170)	(1 168 792)
Eredménytartalék		20 254 681	18 733 477
Tárgyidőszaki eredmény		16 051 420	11 490 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek		141 375 762	145 740 650
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	129 527 067	134 091 701
Bérlői letétek		6 888 911	6 454 241
Halasztott adó kötelezettségek		4 959 784	4 646 884
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	3	0	547 824
Rövid lejáratú kötelezettségek		21 229 923	31 423 605
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	6 187 500	5 906 250
Szállítók	3	3 867 159	397 457
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		32 863	204 006
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 618 170	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	9 524 231	23 747 100
<u>Kötelezettségek összesen</u>		162 605 685	177 164 255
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		329 172 440	338 048 516

Konzolidált saját tőke kimutatás 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
Egyenleg 2022.12.31	963 200	95 356 800	262 797	(327 699)	22 913 974	119 169 072
Időszaki eredmény	0	0	0	0	8 293 478	8 293 478
Időszaki átfogó eredmény	0	0	429 765	0	0	429 765
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	(3 852 800)	0	(3 852 800)
Egyenleg 2023.09.30	963 200	95 356 800	692 562	18 733 475	8 293 478	124 039 515
Időszaki eredmény	0	0	0	0	3 196 574	3 196 574
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(1 861 354)	0	0	(1 861 354)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei	0	(1 703 151)	0	0	0	(1 703 151)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	344 562	36 868 113	0	0	0	37 212 675
Egyenleg 2023.12.31	1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	18 733 475	11 490 052	160 884 259
Időszaki eredmény	0	0	0	0	16 051 420	16 051 420
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(449 378)	0	0	(449 378)
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	11 490 052	(11 490 052)	0
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	(9 968 847)	0	(9 968 847)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei	0	49 300	0	0	0	49 300
Záró egyenleg 2024.09.30	1 307 762	130 571 062	(1 618 170)	20 254 681	16 051 420	166 566 755

Konzolidált cash-flow kimutatás a 2024.09.30-án végződő, nem auditált kilenc hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Nem auditált 2024.09.30	Nem auditált 2023.09.30
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	16 308 116	8 702 974
Korrekciók:	0	
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	(8 940 557)	(3 977 909)
Deviza átszámítás	0	(1 346)
Céltartalékok növekedése/csökkenése	0	(154 662)
Egyéb eredmény korrekciók	6 772 002	5 963 940
Vevők és egyéb követelések változása	(2 754 472)	4 463 654
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	434 670	394 925
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	144 367	(312 078)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	(11 300 991)	(3 175 998)
Fizetett nyereségadó	(46 420)	(177 948)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	616 715	11 725 552
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(4 189 443)	(1 812 091)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése	(1)	(8 968)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(4 189 444)	(1 821 059)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	(4 406 250)	(4 125 000)
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	0	5 006 000
Tőkeemelés	49 300	
Fizetett kamatok	(6 769 363)	(5 963 515)
Fizetett osztalék	(9 968 847)	(3 852 800)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(21 095 161)	(8 935 315)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(24 667 890)	969 178
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért devizás árfolyamnyereség/(veszteség)	0	1 346
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	4 970 756	5 462 317

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

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

A Shopper Park Plus Nyrt-t (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) Graduw Invest Zrt. néven 2019. július 9-én alapították. A Társaság neve 2023. január 23.-án Shopper Park Plus Zrt.-re változott. A Társaság 2023.10.27.-én Nyilvánosan Működő Részvénytársasággá alakult át, ezzel neve Shopper Park Plus Nyrt-re változott. A Társaság törzsrészvényeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik. Jegyzett tőkéje 1.307.762 EUR.

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

A Társaság alaptőkéje 2024.09.30-án 11.577.618 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 szavazatelsőbbbségi részvényből állt. A „B” sorozatú szavazatelsőbbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A” sorozatú részvényhez képest bizonyos döntésekben. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a tárgyidőszakban sem a korábbi üzleti években nem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

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

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter
1011 Budapest
Ponty utca 6.
Együttesen

Marton András
1126 Budapest
Fodor utca 9/a. Fsz. 2.
Együttesen

Németh Gábor
1118 Budapest
Radóc utca 10.
Együttesen

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

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

A Shopper Park Plus Nyrt., mint Szabályozott Ingatlanbefektetési Társaság mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparűzési adó fizetésének kötelezettsége alól.

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

2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

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

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban és a legutóbb közzétett 2023-as évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikával. A bemutatott számviteli politikák változatlanok az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi beszámolót az előző évi beszámolóval együtt szükséges olvasni.

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

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2024-ben.

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészcsemetét nem bocsátott ki.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

Hitelek és kölcsönök

A hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2023.12.31-én 139.997.951 EUR volt, amely 2024.09.30-re 135.714.567 EUR-ra csökkent. A csökkenés oka a bankhitel törlesztése.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2023.12.31-én 23.747.100 EUR volt, amely 2024.09.30-ra 9.524.231 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka az ingatlanok visszatartott vételárainak kifizetése.

Beruházások

A vizsgált 9 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 4 189 443 EUR-t tett ki.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	4 189 443	1 812 091
- melyből leasing fee összesen:	354 172	108 514

4. Szegmensinformációk

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

2024 első kilenc hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	13 348 302	4 448 797		17 797 099
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	14 901 433	3 106 817		18 008 250
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(16 304 074)	(3 526 594)		(19 830 668)
Bruttó eredmény	11 945 661	4 029 020		15 974 680
Igazgatási költségek			(2 417 374)	(2 417 374)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	8 193 532	747 025		8 940 557
Működési eredmény	20 139 192	4 776 045	(2 417 374)	22 497 863
Pénzügyi bevételek			633 682	633 682
Pénzügyi ráfordítások			(6 823 430)	(6 823 430)
Adózás előtti eredmény	20 139 192	4 776 045	(8 607 122)	16 308 115
Nyereségadó	(271 080)	14 384		(256 696)
Tárgyidőszaki eredmény	19 868 112	4 790 429	(8 607 122)	16 051 419
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	229 950 000	71 830 000		301 780 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	7 729 868	331 604		8 061 472
Tényleges nyereségadó követelés	0	286 443		286 443
Egyéb követelések	3 165 337	1 113 759		4 279 096
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 778 533	192 223		4 970 756
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	6 170 545	718 366		6 888 911
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 959 784		4 959 784
Szállítók	3 855 605	11 554		3 867 159
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	25 799	7 064		32 863

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

2023 első kilenc hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	12 592 789	3 744 903		16 337 692
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	16 892 441	3 185 134		20 077 575
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(18 194 531)	(3 765 356)		(21 959 888)
Bruttó eredmény	11 290 699	3 164 680		14 455 379
Igazgatási költségek			(1 947 361)	(1 947 361)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	4 824 632	(846 723)		3 977 909
Működési eredmény	16 115 331	2 317 957	(1 947 361)	16 485 927
Pénzügyi bevételek			1 609 190	1 609 190
Pénzügyi ráfordítások			(9 392 143)	(9 392 143)
Adózás előtti eredmény	16 115 331	2 317 957	(9 730 314)	8 702 974
Nyereségadó	(53 769)	(355 727)		(409 496)
Tárgyidőszaki eredmény	16 061 563	1 962 230	(9 730 314)	8 293 478
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	215 740 000	69 695 000		285 435 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 451 158	460 705		6 911 864
Tényleges nyereségadó követelés	0	299 492		299 492
Egyéb követelések	5 408 453	68 935		5 477 387
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 089 443	1 372 874		5 462 317
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	5 732 733	610 893		6 343 626
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 821 853		3 821 853
Szállítók	662 097	562 347		1 224 443
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	(6 464)	0		(6 464)

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2023-as éves beszámolóhoz – független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke összesen 4,5%-kal nőtt 2023 év végéhez képest.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	17 797 099	16 337 692

A Csoport bérleti díj bevétele 2024 első kilenc hónapjában 10,9%-nőtt 2023 ugyanazon időszakához képest.

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	18 008 250	20 077 575
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(19 830 668)	(21 959 888)
<i>Szolgáltatási eredmény</i>	<i>(1 822 418)</i>	<i>(1 882 313)</i>

Az energiaköltségek jelentősen alacsonyabbak voltak 2024 vizsgált időszakában, mint az azt egy évvel megelőző időszakban. Ez a változás az üzemeltetési költségeket csökkentette és mivel az energiaköltségek jelentős részben a bérlőkre tovább számlázásra kerülnek, az üzemeltetési bevételek is csökkentek.

8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Audit költség	15 058	102 170
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	194 867	164 631
Jogi tanácsadás	354 311	226 056
Menedzsment díj	1 403 186	1 185 336
Egyéb igazgatási költségek	449 952	269 168
Összesen	2 417 374	1 947 361

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2022. december 31-én	209 502
Értékvesztés képzése	774 024
Értékvesztés feloldása	514 191
Egyenleg 2023 szeptember 30-án	469 335
Értékvesztés képzése	0
Értékvesztés feloldása	86 136
Egyenleg 2023. december 31-én	383 199
Értékvesztés képzése	201 131
Értékvesztés feloldása	209 019
Egyenleg 2024. szeptember 30-án	375 311

9. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Tranzakció típusa	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
<i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	0	5 008 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	0	2 192
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	0	281 374
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	0	57 775
<i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		0	5 350 108
<i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 311 683	1 071 810
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	194	0
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	579 303	248 640
<i>Kulcspozícióon keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		1 891 180	1 320 450

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

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

Tulajdonoson keresztül kapcsolt felek egyenlegei a vizsgált időszakra és 2023.12.31-ével sem voltak.

Adatok EUR-ban	Mérleg sor	Nem auditált 2024.09.30	2023.12.31
<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt egyenlegek</i>			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	437 672
Grw Invest Kft.	Szállítók	6 731	6 731
<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i>		6 731	444 403

A kapcsolt feleket a Társaság az IAS 24 alapján azonosította, a kapcsoltsági viszony a kulcspozícióban lévő személyek által jött létre.

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

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

A Társaság a 2023-as üzleti év zárása során felülvizsgálta a kapcsolt felek azonosításának folyamatát és ennek eredményeképpen azonosított olyan kapcsolt felet, aki a korábbi beszámolóknak nem szerepelt ilyen minőségben. Az újonnan azonosított kapcsolt vállalkozás, a Hümpfner Ügyvédi Iroda, amellyel a korábbi években is fennállt az üzleti kapcsolat, de a 2023.09.30-as időközi beszámolóban nem lett feltüntetve a kapcsolt felek között.

A Csoport kulcspozícióknak tekinti az igazgatósági és felügyelőbizottsági tagokat. Egy igazgató részesül juttatásban.

Kompensációk (EUR-ban)	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	44 161	0
Rövid távú munkavállalói juttatások	44 161	0

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

10. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi instrumentum olyan szerződéses megállapodás, amelynek eredményeképpen a szerződésben résztvevő egyik félnél pénzügyi eszköz, míg a másik félnél pénzügyi kötelezettség vagy tőkeinstrumentum keletkezik.

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok EUR-ban	Nem auditált 2024.09.30	2023.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 061 472	6 014 227
Egyéb követelések	3 185 260	2 996 456
Banki biztosítéki számlák	9 788 246	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 970 756	29 638 646
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	26 005 734	48 581 942
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	26 005 734	48 581 942
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	129 527 067	134 091 701
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	129 527 067	134 091 701
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	6 187 500	5 906 250
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>6 187 500</i>	<i>5 906 250</i>
Szállítók	3 867 159	397 457
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 053 848	9 193 084
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	18 108 507	15 496 791
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	147 635 574	149 588 492
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	547 824
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	0	547 824
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 618 170	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 368 934	13 262 945
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	2 987 104	14 431 737
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	2 987 104	14 979 561

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

11. Nyereségadók

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

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

Adatok EUR-ban	2024.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak	2023.09.30-án végződő, nem auditált 9 hónapos időszak
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	(56 204)	177 948
Halasztott adó ráfordítás	312 900	231 548
Összesen	256 696	409 496

12. Pénzügyi instrumentumok értékelése

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

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

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. A leányvállalatnak, társult vállalkozásnak vagy közös vezetésű vállalkozásnak nem minősülő tőkebefektetéseket eredménnyel szemben valós értéken kell értékelni, mindazonáltal a gazdálkodó bekerüléskor dönthet úgy, hogy a nem kereskedési céllal tartott tőkebefektetéseket az egyéb átfogó jövedelemmel szemben értékeli valósan. Amennyiben a pénzügyi eszköz adósságinstrumentum, a besorolás meghatározásakor az alábbi pontokat kell figyelembe venni:

a. Amortizált bekerülési érték

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

b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetései.

c. Valós érték eredménnyel szemben

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

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

A Csoport a pénzügyi eszközök és kötelezettségek tekintetében a valós értékre vonatkozóan a 3. szintű értékelést használja a valós érték hierarchiában.

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).

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

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

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

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

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

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

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

A pénzügyi kötelezettségek esetén két érvényes besorolás létezik: a FVTPL és az amortizált bekerülési érték. A kereskedelmi céllal tartott pénzügyi kötelezettségeket FVTPL értéken kell értékelni (kivéve a

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

saját hitelezési kockázatból származó valós érték változást, amit a tőkében kell elszámolni) és minden egyéb pénzügyi kötelezettséget amortizált bekerülési értéken, hacsaknem a valós értékelés opciót alkalmazzák. A Csoport nem él a valós érték opcióval, ugyanakkor amennyiben a tranzakció cash flow fedezeti ügyletbe kerül bevonásra, akkor a fedezeti ügylet valós értéken kerül értékelésre egyéb átfogó eredménnyel szemben, amennyiben hatékony.

A pénzügyi kötelezettségek kategóriái a következők:

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

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

Valós érték

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

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

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

A pénzügyi eszközök közül a kölcsönök és a követelések, valamint a pénzügyi kötelezettségeket a Csoport amortizált bekerülési értéken értékeli, azonban a pénzügyi kimutatások megjegyzéseiben valós értéküket is bemutatja. Ezeknek az eszközöknek és kötelezettségeknek a valós értéke 3. szintű

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

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.

Cash flow fedezeti ügyletek

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

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

Ha a cash flow fedezeti elszámolás megszüntetésre kerül, a saját tőkén belüli fedezeti tartalékban felhalmozott összeg a felhalmozott fedezeti tartalékban marad, ha a fedezett jövőbeni cash flow-k várhatóan továbbra is bekövetkeznek. Ellenkező esetben az összeget azonnal átsoroljuk a nyereségbe vagy veszteségbe átsorolási korrekcióként. A megszűnés után, amint a fedezett cash flow bekövetkezik, a halmozott fedezeti tartalékban maradó összeget az eredmény átvezetési korrekciójaként számoljuk el.

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

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

Adatok EUR-ban	nem auditált 2024.09.30	2023.12.31
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	(1 618 170)	(1 168 792)

Hitelek

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

eredménykimutatásban. Kamatráfordítás akkor kerül elszámolásra, amikor valószínűsíthető, hogy a gazdasági hasznok fognak kiáramlani Társaságtól, és a ráfordítás összege megbízhatóan mérhető. A kamatráfordítás időarányosan kerül elszámolásra a fennálló tőkeösszeg figyelembevételével effektív kamatláb módszerrel.

13. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

Független követelések

Független követelés alatt olyan lehetséges eszközt értünk, amely múltbeli események következménye, de amelynek létezése még bizonytalan, nem a Csoport irányítása alatt álló jövőbeli eseményektől függ. Ezek az eszközök nem jelennek meg a mérlegben. A Csoportnak nincsenek olyan független követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

Független kötelezettségek

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

Elkötelezettségek

Az elkötelezettségek jellegében és összegében nem történt jelentős változás 2024-ben.

14. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

A Shopper Park Plus Nyrt. 2024 október 10.-én bejelentette négy, a TESCO által üzemeltetett szlovákiai kiskereskedelmi park megvásárlására irányuló szándékát. A megvásárolni tervezett négy kiskereskedelmi park összes bérbeadható területe 72 ezer m²-t tesz ki. A bejelentés szerint az SPP a szükséges forrásokat tőkeemeléssel teremti elő, legfeljebb 2.315.523 új törzsrészvény zártkörű forgalomba hozatal keretében történő kibocsátásával. (A kibocsátani tervezett maximális darabszám a november 6.-i bejelentés 1.920.000 darabra csökkent).

Ezen tranzakcióval kapcsolatban továbbá az SPP 2024 október 30.-án bejelentette:

- hogy ezen tranzakció egy szlovák projektcégen keresztül közös vállalati (ún. joint venture) struktúrában valósulna meg.
- A közös vállalati struktúra létrehozásának első lépéseként a Gradevel Kft. (az SPP 100%-os tulajdonú leányvállalata) és két társbefektető, a Unity Vagyonkezelő Alapítvány és a Portfolion Partner Magántőkealap 2024. október 28-án aláírták a joint venture struktúra indikatív feltételeit tartalmazó dokumentumot („Term Sheet”).
- A Term Sheet-ben foglaltak szerint a Unity Vagyonkezelő Alapítvány 9,5 millió eurót fektet be és 26,39%-os részesedéssel fog rendelkezni a szlovák SPV-ben, a Portfolion Partner Magántőkealap (amelyet a PortfoLion Zrt. kezel) 4,9 millió eurót fektet be és 13,61%-os részesedéssel fog rendelkezni a szlovák SPV-ben és a Gradevel Kft. (vagy egy másik, 100%-ban az SPP tulajdonában álló leányvállalat) 21,6 millió eurót fektet be és a fennmaradó 60%-os részesedéssel fog rendelkezni a Szlovák SPV-ben. A Term Sheet feleinek befektetései együttesen fedezik a Tranzakció 36 millió eurós tőkeigényét.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.09.30-án végződő kilenc hónapos időszakra

- A finanszírozási igény fennmaradó részét (ami kb. 46 millió euró) várhatóan az UniCredit Slovakia biztosítja banki finanszírozás útján. A befektetett tőke egy részét a Term Sheet-et aláíró felek részvényesi kölcsönök formájában egyenlő és arányos feltételek (pari passu, pro rata) mellett nyújtják. A befektetésként szolgáltatandó összegben belül a tőke és a részvényesi kölcsön pontos aránya még a Tranzakciós dokumentumok aláírása előtt kidolgozásra kerül. A Term Sheet-nek megfelelően a Unity Vagyonkezelő Alapítványt és a Portfolion Partner Magántőkealapot a joint venture struktúrában szokásos drag-along és tag-along jogok, valamint egyéb szokásos kisebbségvédelmi jogok illetik meg. A Unity Vagyonkezelő Alapítvány továbbá jogosult lesz két külsős (aláírási joggal nem rendelkező) igazgatósági tagot delegálni a szlovák SPV 5 tagú igazgatóságába. A joint venture működésének további feltételei egy kötelező érvényű szindikátusi megállapodásban kerülnek majd kidolgozásra.
- A 2024. október 10. napján közzétett közleményben hivatkozott zártkörű kibocsátással megvalósuló tőkeemelés részleteit a Társaság 2024. november 15. napjáig teszi közzé. A Tranzakcióval kapcsolatban a fentiekben túl az alábbiaknak kell teljesülnie:
 - A Tranzakcióban az eladói oldal társasági jogi jóváhagyásai, mivel a jelenlegi feltételek indikatív jellegűek
 - Az SPP számára is megfelelő, a végleges tranzakciós dokumentáció és bérleti szerződés
 - A finanszírozó bank végleges, kötelező erejű szándéknyilatkozata
 - Sikeres zártkörű forgalomba hozatal az SPP által
 - Elfogadható és kötelező érvényű szindikátusi megállapodás
 - A jelenlegi finanszírozó bankok (OTP Bank Nyrt. és ERSTE BANK HUNGARY Zrt.) jóváhagyása

Ezen tranzakcióval kapcsolatban továbbá 2024 november 6.-án az SPP bejelentette, hogy a zártkörű részvénykibocsátás során kibocsátandó új „A” sorozatú törzsrészesvények kibocsátási értéke tervezetten részvényenkénti 11,5 euró lesz, azzal, hogy a zártkörű részvénykibocsátás keretében legfeljebb 1.920.000 darab részvény kibocsátására kerülhet sor. Az SPP a tervezett zártkörű részvénykibocsátás és a kapcsolódó előkészületek elvégzése érdekében meg kívánja bízni a Concorde-ot, hogy segítse az SPP-t a zártkörű részvénykibocsátás során, valamint járjon el forgalmazóként. Az SPP és a Concorde együttműködésének főbb feltételeit a felek egy szándéknyilatkozatban (ún. Memorandum of Understanding) foglalták össze és amelyet 2024. november 5. napján írtak alá.

Budapest, 2024. november 8

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag