

SHOPPER PARK⁺

**SHOPPER PARK PLUS CSOPORT
2024. ÉVI NEGYEDIK NEGYEDÉVES JELENTÉS**

NEGYEDIK NEGYEDÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS CSOPORT („SPP Csoport” vagy „Shopper Park Plus Csoport”) 2024. ÉVES EREDMÉNYÉRŐL

A jelentés a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság”) vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) szerint elkészített, 2024. december 31. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált kimutatásokat tartalmazza.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték-egység	Magyarázat	2024 1-12 hó	2023 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	24,2	22,2
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(2,2)	(2,9)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	21,9	19,3
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	14,4	5,9
Igazgatási költség	MEUR	E5	(3,5)	(2,8)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(8,3)	(9,4)
Adózott eredmény	MEUR	E7	24,9	11,5
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,90	1,12

Részvény információk		2024.12.31	2023.12.31
Részvény darabszám	db	14 997 618	13 077 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	13,4	12,3
Részvény ár	EUR	11,8	11,4
Piaci kapitalizáció	MEUR	177,0	149,1

Pénzügyi pozíció		2024.12.31	2023.12.31	
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	309,6	288,7
Saját tőke	MEUR		201,5	160,9
Hitelállomány	MEUR	P2	144,4	140,0
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	47%	49%

Működési adatok		2024.12.31	2023.12.31	
Bérbeadható terület	ezer m ²		325	325
Kiadottság	%	M1	94%	96,1%
WAULT	év	M2	5,5	5,3
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	28%	6%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérlési díj bevétel	A 2024. évi bérlési díj bevétel a 2023. évihez képest 8,9%-os növekedést mutat. A növekedést környezeti hatásként támogatta az előző évi magas inflációs környezet a bérlési díjak indexálásán keresztül.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény az iparági sajátosságoknak megfelelően mindkét időszakban veszteséges volt. Az üzemeltetési veszteség a bérlési díj bevétel arányában a 2023. évi -13,1%-ról 2024-ben -9,2%-ra javult. Az energiaköltségek csökkenése mellett az ingatlanok üzemeltetési és karbantartási költségei emelkedtek az összehasonlító időszakhoz képest.
E3	Bruttó eredmény	A 2024. évi bruttó eredmény az előző év azonos időszakához képest 13,8%-os növekedést mutat. A növekedést a bérlési díjak emelkedése és az üzemeltetési veszteség csökkenése is elősegítette.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2024-ben 14,4 MEUR volt, 8,5 MEUR-al magasabb, mint az előző évben. Az átértékelési nyereséget támogatták a downsize területekre kötött új bérlési szerződések és a bérlési díjak indexálás szerinti emelkedése.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 24,9 %-kal, 0,7 MEUR-al emelkedtek 2024-ben az előző évhez képest. Az igazgatási költségek emelkedése a menedzsment díjak emelkedéséből adódik (eszközkezelés, kontrolling és igazgatási feladatokkal összefüggő bérköltségek)
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2024-ben 8,3 MEUR volt, 1,3 MEUR-ral alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában. A javuló nettó pénzügyi eredmény elsősorban a csökkenő átlagos hitelállománynak tudható be.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2024-ben az előző évhez képest 116,6%-kal javult. Az adózott eredmény a tárgyidőszakban is elsősorban az átértékelési nyereségre támaszkodott, de a növekedéshez a bruttó eredmény növekedése és a nettó pénzügyi veszteség csökkenése is jelentősen hozzájárult.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2024-ben az előző évhez képest 69,3%-al javult. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest kisebb emelkedés oka az, hogy a 2023-as részvénykibocsátás és a 2024-es zártkörű tőkeemelés 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 értékeltéséből adódik, amelyekhez elsősorban a downsize területekre kötött új bérlési szerződések, és a bérlési díjak indexálás szerinti emelkedése járultak hozzá.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a szlovák leányvállalat által felvett, kisebbségi tulajdonosok által nyújtott tagi hitelek okozzák.
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 47%-ra csökkent.

Működési adatok

M1	Kiadottság	A lehvási 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. évi adózott nyeresége 24,9 millió euró volt, jelentősen felülmúlva az előző év azonos időszakának 11,4 millió euró nyereségét. Az SPP Csoport bruttó eredménye 13,8%-kal javult 2024-ben az előző évhez 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 állt. Az opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2024.12.31-ig 21 ezer m²-re került aláírásra bérleti szerződés. Az opció által érintett területek rendeltetésmódosítási kérelmeit hat lokáción már elfogadta az illetékes hatóság, egy lokáción a kérelem beadásra került, egy lokáción a tervezés és előkészítés folyamatban van.

A bérlői mix formálásában meghatározó, új nagybérlőkkel történő szerződéskötések jelentős részben megtörténtek. Új bérleti szerződések kerültek aláírásra 2024-ben: a Praktikerrel a Debrecen Kishegyesi lokációra 5 500 m²-re, a Sinsay-jel 6 lokációra, a Jysk-el 2 lokációra, a Koton-al 6 lokációra.

A Társaság tulajdonában álló ingatlanok 2022. évben történt megvásárlásához kapcsolódó vételár visszatartási megállapodás alapján fizetendő összegek túlnyomó részben kifizetésre kerültek, ehhez kapcsolódóan 1,4 millió euró kötelezettséget tart nyilván a Shopper Park Plus Csoport a rövid lejáratú kötelezettségek között. A lehívási opcióval átvett területek kiadása a kialakítási költségek miatt további jelentős kiadásokkal jár, melyeket az SPP Csoport ütemesen valósít meg.

A Shopper Park Plus Nyrt. 60%-ban tulajdonolt leányvállalata, a Shopping Malls SVK s.r.o. (a szlovák leányvállalat) 2024. december 18-án adásvételi szerződést kötött négy, a Tesco által üzemeltetett szlovákiai kiskereskedelmi park megvásárlásáról. A négy kiskereskedelmi park összes bérbeadható területe 72 ezer m²-t tesz ki. A Társaság a szükséges forrásokat részben zártkörű tőkeemeléssel teremtette meg. A szlovák leányvállalat az ingatlanvásárlás fedezetét biztosítandó hitelszerződést kötött az Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.-sel. A Társaság egyik leányvállalata és a szlovák leányvállalat kisebbségi tulajdonosai tagi kölcsönt is nyújtottak a szlovák leányvállalatnak

A finanszírozási lehetőségek: a fennálló bankhitel szerződés alapján esetlegesen megnyíló, maximum 30 millió euró 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 az SPP 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 folyamán csökkentek, javítva a működési környezetet. Az infláció csökkenése az SPP Csoport számára kedvezőtlen hatás, mivel csökkenti a bérleti díjak inflációindexált növekedését. Az energiaárak 2024 átlagában az előző évhez képest csökkentek, az SPP 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. évi 13,1%-ról 2024 -ben 9,2%-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 energiahatékonnyá 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 országgokkázat 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 a Shopland szövédjegy jogosultja, amelyet a cseh lokációkon és a Budapest Váci úti lokáción 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 bevételeket 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		
Az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF („Penta Alap”) exitjének kockázata	A Penta Alap, mint a Társaság jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje középtávon lejár. A Társaság 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 Sjízdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó- és kiskereskedelmi épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival a Sjízdna 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-re 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 több helyi buszjáratnak van itt megállója. 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 buszjárat is megáll. Az ingatlan trolibuszjáratokkal is megközelíthető a közeli 'Opava, Tesinska' megállótól.
OC Fontána_Karlovy 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 a közvetlenül az ingatlannál található- 'Tesco' megállóból illetve a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló 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 ingatlanportfólió 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 2025 első negyedévében várható. Az SPP Csoport, célkitűzéseinek megfelelően, minden még nem minősített ingatlan minősítését megkezdte, a maradék 11 magyar Shopland bevásárlópark BREEAM In-Use V6 minősítésének megszerzése 2025 negyedik negyedévére várható, a korábbiakhoz hasonlóan, "Very Good" minősítési szint elérésével.

A magyarországi bevásárlóparkok fogyasztási adatai alapján, a napelem erőmű méretezések 2024 Q4-ben befejeződtek. A projekt csapat számos, jó referenciákkal rendelkező vállalkozással előzetesen találkozott, melyet követően az „*indikatív ajánlati felhívás fotovoltaikus naperőmű, valamint ipari méretű villamosenergia tároló telepítésére*” című ajánlati felhívás 2025 január hónapban kiküldésre került.

Energiahatékonysági fejlesztések eredményeképpen a bevásárlóparkok kültéri parkolók világítási rendszereinek új, energiahatékony, LED világításra történő cseréje az összes magyarországi lokáció esetében sikeresen 2024Q4-ben befejeződött.

A bevásárlóparkok közös területein, a beltéri világítótestek cseréje energiahatékony LED világításúra számos bevásárlópark esetében (Budaörs, Székesfehérvár, Váci út-Gács utca, Miskolc Szentpéteri, Eger) már megtörtént, a többi bevásárlópark esetében 2025-ben folytatódik.

Shopper Park Plus Nyrt.

Az üzemeltetési költségek és karbon lábnyom csökkentése végett, a tetőn lévő sáv- és felüvilágító kupolák cseréje a székesfehérvári bevásárló parkban befejeződött, míg a Váci úton (Gács utca) az időjárás függvényében 2025 Q2 elején fejeződik be.

A csehországi bevásárlóparkok esetében, a tender dokumentáció szinten megtervezett új BMS (épületfelügyeleti) rendszer (a gépészeti berendezések és főbb elektromos rendszerek fogyasztásainak megfelelő nyomon követése és beavatkozási lehetőségek növelése végett, ezáltal csökkentve az épületek primer energia felhasználását) ajánlati felhívása kiküldésre került. Jelenleg az ajánlatok kiértékelése és további szakcég felkutatása van folyamatban.

A korábban már több szolgáltatóval leszerződött nagyteljesítményű (DC) elektromos autótöltők létesítése 2025-ben várható. A folyamatban lévő szerződések mellett, újabb magyarországi (5 db) és csehországi (1 db) helyszínekre kötött szerződést a Shopper Park Plus Nyrt., melynek eredményeképpen, az áram szolgáltatók kapacitásainak függvényében, a kiépítés 2025 év végén, illetve 2026-ban várható a bevásárlóparkokban. A teljes beruházás anyagi fedezetét a szolgáltatók biztosítják.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljeskörű felújítási munkálatai, - mely során a komplett építészeti (burkolatok, kabinok) elemek és porcelánok cseréje mellett, kis vízfogyasztású csaptelepek és egyéb szaniterek kerültek beépítésre (biztosítva egyúttal a helyileg, kevesebb energia felhasználásával előállított használati melegvizet: HMV), illetve energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre - a Váci út (Gács utca), az egrai és a nyíregyházi bevásárlóparkok esetében, mely munkálatok 2024-ben befejeződtek. A Debrecen Kishegyesi és a Miskolc Szentpéteri bevásárlóparkok esetében, a tervezések megkezdődtek és a munkálatok befejezése 2025 Q2-re várható. A többi bevásárlóparkban található közönségforgalmi vizesblokkok funkcionális felújítása 2025-ben folytatódik.

A Székesfehérvári bevásárlóparkban az új kapu légfüggönyök versenyeztetését követően, a munkálatok befejezése 2025 Q1-re várható.

A Debrecen Kishegyesi bevásárlópark főépületi, tető ütemezett vízszigetelési munkálatai határidőben 2024 Q4-ben befejeződtek. A 2. és 3. ütem versenyeztetése 2025 Q1-ben folytatódik tovább, annak érdekében, hogy a teljes vízszigetelés megújuljon.

Az Shopper Park Plus Nyrt. magyarországi portfóliójába tartozó 14 db bevásárlópark energiahatékonyságát növelendő, a hőközponti szerelvények hőszigetelési munkálatainak versenyeztetését és a vállalkozóval történő szerződéskötését követően, a munkálatok 2024 Q4-ben befejezésre kerültek.

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.

Magyar és cseh ingatlanokhoz kapcsolódó 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:

Shopper Park Plus Nyrt.

Lejárat:	2027. március 31.
Hitelkeret összege:	150 millió EUR
Kölcsön összege:	150 millió EUR
Kölcsön tőkeegyenlege 2024. 12. 31. napján	134,6 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 - 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.

Szlovák ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

A bankhitel 2025 január 30.-án került lehívásra 46 millió euró összegben.

Fedezeti ügyletek és biztosítékok

Kamatláb kockázat fedezésére kötött fedezeti ügylet

Az SPP Csoport a változó kamatozású banki hitelszerződést a mindenkorai 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

Magyarországi és csehországi portfólió

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

Shopper Park Plus Nyrt.

Meglévő Törzsrészesvények és Szavazatelsőbbégi Részesvények, 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, amelyek 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,
- 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.

Szlovákiai portfólió

A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a szlovák leányvállalat eszközeire, valamint a szlovák leányvállalatban fennálló részesedésekre.

Mérlegfordulónap utáni események

Az UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Shopping Malls SVK s.r.o.-nak a 2024 decemberében kötött hitelszerződés alapján 2025. január 30. napján 46 millió euró bankhitelt folyósított.

EPRA Mutatószámok

		2024 Q4	2023 Q4
EPRA Earnings ¹	MEUR	2,95	2,11
EPRA Earnings per share	EUR	0,20	0,16
EPRA net initial yield ²	%	7,15%	7,05%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	213	175
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	14,2	13,4
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	213	175
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	14,2	13,4
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	197	161
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	13,1	12,3

EPRA vacancy rate ⁶	%	9,7%	10,0%
EPRA loan-to-value ⁷	%	30%	39%

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 Csoport 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	4 815 196	35,67%	35,67%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 176 351	16,12%	16,12%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	11,35%	11,35%
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					51,80%

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 315 196	42,11%	42,11%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 176 351	14,51%	14,51%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	10,22%	10,22%
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					56,62%

A teljes alaptőkére vonatkozóan a szavazatelsőbbégi jogot biztosító részvények vonatkozásában:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 315 196	42,11%	69,53%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 176 351	14,51%	7,64%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	10,22%	5,38%
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					77,17%

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, 2025.02.04.

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**

2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra .	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban	8
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában	9
4. Szegmensinformációk	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	11
6. Bérleti díj bevétel	12
7. Nettó szolgáltatási eredmény	12
8. Igazgatási költségek	12
9. Értékvesztés és értékcsökkenés.....	13
10. Egyéb bevétel.....	13
11. Kapcsolt felek.....	13
12. Pénzügyi instrumentumok	15
13. Nyereségadók	16
14. Pénzügyi instrumentumok értékelése	16
15. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	20
16. Időközi beszámoló fordulónapját követő események	20

Konzolidált átfogó eredménykimutatás 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	24 179 949	6 382 850	22 197 068	5 859 376
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	10 718 598	3 095 019	25 994 052	5 916 477
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(12 950 241)	(3 504 244)	(28 898 239)	(6 938 351)
Bruttó eredmény		21 948 306	5 973 625	19 292 881	4 837 503
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	14 425 737	5 485 180	5 890 179	1 912 270
Értékvesztés és értékcsökkenés	9	(498 487)	(513 451)	(171 673)	93 244
Igazgatási költségek	8	(3 487 926)	(1 055 588)	(2 791 876)	(1 109 432)
Egyéb bevételek	10	620 429	620 429	0	0
Működési eredmény		33 008 059	10 510 195	22 219 511	5 733 585
Pénzügyi bevételek		1 005 942	372 260	2 122 548	513 358
Pénzügyi ráfordítások		(9 320 507)	(2 497 077)	(11 553 287)	(2 161 144)
Adózás előtti eredmény		24 693 494	8 385 378	12 788 772	4 085 799
Nyereségadó	13	191 845	448 541	(1 298 720)	(889 224)
Tárgyidőszaki eredmény		24 885 339	8 883 919	11 490 052	3 196 575
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia	14	(515 674)	(66 296)	(1 431 590)	(1 861 355)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)	0	0
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(524 808)	(75 430)	(1 431 590)	(1 861 355)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		24 360 531	8 758 489	10 058 462	1 335 220
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		(17 940)	(17 940)	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		24 378 471	8 776 429	10 058 462	1 335 218
Egy részvényre jutó eredmény		1,90	0,67	1,12	0,30
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,90	0,67	1,12	0,30
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,90	0,67	1,12	0,30

Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	Nem auditált 2024.12.31	2023.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		309 625 541	288 659 065
Befektetési célú ingatlanok	5	309 620 000	288 650 000
Egyéb befektetett eszközök		5 541	9 065
Forgóeszközök		61 940 460	49 389 451
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		5 500 670	6 014 227
Tényleges nyereségadó követelés		308 452	354 962
Egyéb követelések		37 179 551	3 449 003
Banki biztosítéki számlák		9 590 887	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		9 360 900	29 638 646
<u>Eszközök összesen</u>		371 566 001	338 048 516
<u>Források</u>			
Saját tőke		201 506 744	160 884 261
Jegyzett tőke		1 499 762	1 307 762
Tőketartalék (árszó)		152 237 810	130 521 762
Cash-flow fedezeti és devizaárfolyam-átváltási tartalék		(1 693 600)	(1 168 792)
Eredménytartalék		20 254 682	18 733 477
Tárgyidőszaki eredmény		24 903 279	11 490 052
Nem ellenőrző részesedés		4 304 811	0
Hosszú lejáratú kötelezettségek		150 248 217	145 740 650
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	138 071 145	134 091 701
Bérlői letétek		6 756 237	6 454 241
Halasztott adó kötelezettségek		5 390 284	4 646 884
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		30 551	547 824
Rövid lejáratú kötelezettségek		19 811 040	31 423 605
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	6 281 360	5 906 250
Szállítók	3	2 138 665	397 457
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		182 280	204 006
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 684 467	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3	9 524 268	23 747 100
<u>Kötelezettségek összesen</u>		170 059 257	177 164 255
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		371 566 001	338 048 516

Konzolidált saját tőke kimutatás 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti és devizaárfolyam-átváltási tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2022.12.31	963 200	95 356 800	262 797	(327 699)	22 913 974	0	119 169 072
Időszaki eredmény	0	0	0	0	11 490 052	0	11 490 052
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(1 431 590)	0	0	0	(1 431 590)
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	22 913 974	(22 913 974)	0	0
Az anyavállalattól részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	(3 852 800)	0	0	(3 852 800)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei	0	(1 703 150)	0	0	0	0	(1 703 150)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	344 562	36 868 113	0	0	0	0	37 212 674
Egyenleg 2023.12.31	1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	18 733 477	11 490 052	0	160 884 261
Időszaki eredmény	0	0	0	0	24 903 279	(17 940)	24 885 339
Időszaki átfogó eredmény	0	0	(524 808)	0	0	0	(524 808)
Előző évi eredmény átvezetése eredménytartalékba	0	0	0	11 490 052	(11 490 052)	0	0
Az anyavállalattól részvényeseinek fizetett osztalék	0	0	0	(9 968 847)	0	0	(9 968 847)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei	0	(171 952)	0	0	0	0	(171 952)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés	192 000	21 888 000	0	0	0	0	22 080 000
Nem anyavállalathoz tartozó részesedés értéke	0	0	0	0	0	4 322 751	4 322 751
Záró egyenleg 2024.12.31	1 499 762	152 237 810	(1 693 600)	20 254 682	24 903 279	4 304 811	201 506 744

Konzolidált cash-flow kimutatás a 2024.12.31-én végződő, nem auditált tizenkét hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	Nem auditált 2024.12.31	2023.12.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		24 693 494	12 788 772
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	3	(14 425 737)	(5 890 179)
Deviza átszámítás		81 871	(41 196)
Céltartalékok növekedése/csökkenése		0	(154 662)
Egyéb eredmény korrekciók		8 806 217	8 288 461
Vevők és egyéb követelések változása		(33 390 018)	7 481 052
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		301 996	505 540
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		341 726	(483 046)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	3	(12 083 211)	(6 351 119)
Fizetett nyereségadó		44 344	(168 884)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(25 629 320)	15 974 739
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	3	(6 544 263)	(3 114 821)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése		(0)	(8 967)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(6 544 263)	(3 123 788)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(5 906 250)	(5 531 250)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele		10 424 698	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök		12 840 000	5 006 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		(12 840 000)	(10 016 959)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		(171 952)	(1 703 150)
Tőkeemelés	2	22 080 000	37 212 674
Kisebbségi tulajdonos leányvállalati tőkeemelés		4 322 751	0
Fizetett kamatok		(8 802 693)	(8 859 809)
Fizetett osztalék		(9 968 847)	(3 852 800)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		11 977 708	12 254 707
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(20 195 875)	25 105 657
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		29 638 646	4 491 793
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért devizás árfolyamnyereség/(veszteség)		(81 871)	41 196
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		9 360 900	29 638 646

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

Anyavállalat neve:	Shopper Park Plus Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
Adószáma:	27033498-2-44
Székhelye:	1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.
Cégjegyzék száma:	01-10-140433
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. napjától Nyilvánosan Működő Részvénytársaságként működik, ezzel neve Shopper Park Plus Nyrt-re változott. A Társaság törzsrészevényeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik. Jegyzett tőkéje 1.499.762 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 2024.12.31-én 13.497.618 db egyenként 0.1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészevényből, 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 2024. december 31. napján hatályos TEÁOR'08 szerint).

A cégcsoport kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A cégcsoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat 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 2024.-es üzleti évben az SPP csoportba bekerült három társaság: A két magyar leányvállalatot, a Shopper Retail Park Kft.-t és a Skradevel Holding Kft.-t az Anyavállalat közvetlenül tulajdonolja. Az utóbbi megvásárolt egy szlovák leányvállalatot, a Shopping Mall Slovakia s.r.o.-t. Az Anyavállalat 2024. december 31-én eladta Debrecen Airport és a Miskolc Avas bevásárlóparkját, a Shopper Retail Park Kft.-nek. A szlovák leányvállalat, amelyben 60%-os részesedéssel rendelkezik, 2025 első negyedévében

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

tervez megvásárolni 4 szlovákiai ingatlant. Ezzel a cégcsoport jelentősen bővíti üzleti tevékenységét és megerősíti piaci jelenlétét a régióban. Az akvizíciók hozzájárulnak a vállalat növekedési stratégiájához és további üzleti lehetőségeket teremtenek.

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

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 közül a Shopper Retail Park Kft. szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként került nyilvántartásba vételre.

2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

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

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 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 összehasonlító időszakhoz képest.

A vállalatcsoport szerkezetében történtek változások 2024-ben: a cégcsoport része lett három társaság.

A Társaság 2024 novemberében zártkörű részvénykibocsátást hajtott végre. A részvénykibocsátás során 1 920 000 db részvény került kibocsátásra 11,5 EUR/részvény jegyzési áron. A jegyzett tőke ezáltal 192 000 EUR-val emelkedett. A részvénykibocsátással bevont tőke a tőkebevonáshoz kötődő költségek levonása előtt 22 080 000 EUR-t tett ki.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

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 2024.12.31-re 144.352.505 EUR-ra nőtt. A növekedés oka a szlovák leányvállalat által felvett hitel a kisebbségi tulajdonosoktól összesen EUR 10.080.000 értékben, amit ellentételezett az adott évben visszafizetett banki hitel adott évre eső része.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2023.12.31-én 23.747.100 EUR volt, amely 2024.12.31-re 9.524.268 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka az ingatlanok visszatartott vételárainak kifizetése.

Szállítók

A szállítók egyenlege 2023.12.31-én 397.457 EUR volt, amely 2024.12.31-re 2.138.665 EUR-ra nőtt. A növekedés fő oka néhány szállító késői számlázása, amelyek az év végéig nem lettek kiegyenlítve.

Beruházások

A vizsgált 12 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 6 544 263 EUR-t tett ki.

Adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	6 544 263	3 114 821
- melyből leasing fee összesen:	649 080	369 646

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

4. Szegmensinformációk

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

2024 december végével a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérlési díj bevétel	18 309 019	5 870 930	0		24 179 949
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	8 223 776	2 494 822	0		10 718 598
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(9 664 059)	(3 286 183)	0		(12 950 241)
Bruttó eredmény	16 868 735	5 079 570	0		21 948 305
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	11 742 508	2 683 229	0		14 425 737
Értékvesztés és értékcsökkenés	(145 558)	(51 917)	0	(301 013)	(498 487)
Igazgatási költségek				(3 487 926)	(3 487 926)
Egyéb bevételek	616 033	0	4 397		620 429
Működési eredmény	29 081 718	7 710 883	4 397	(3 788 939)	33 008 059
Pénzügyi bevételek				1 005 942	1 005 942
Pénzügyi ráfordítások				(9 320 507)	(9 320 507)
Adózás előtti eredmény	29 081 718	7 710 883	4 397	(12 103 504)	24 693 494
Nyereségadó	607 962	(416 116)	0		191 845
Tárgyidőszaki eredmény	29 689 680	7 294 766	4 397	(12 103 504)	24 885 340
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	235 740 000	73 880 000	0		309 620 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 108 233	392 437	0		5 500 670
Tényleges nyereségadó követelés	0	308 452	0		308 452
Egyéb követelések	2 522 323	1 242 350	4 250		3 768 923
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	5 695 884	1 070 639	36 005 004		42 771 528
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	6 036 389	719 848	0		6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 390 284	0		5 390 284
Szállítók	1 644 454	494 210	0		2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	182 280	0	0		182 280

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

2023 december végével a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	16 917 241	5 279 827	0		22 197 068
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	21 736 720	4 257 331	0		25 994 052
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(23 269 070)	(5 629 169)	0		(28 898 239)
Bruttó eredmény	15 384 892	3 907 989	0	0	19 292 881
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	6 402 143	(511 964)	0		5 890 179
Értékvesztés és értékcsökkenés	(176 822)	5 149	0	0	(171 673)
Igazgatási költségek				(2 791 876)	(2 791 876)
Működési eredmény	21 610 213	3 396 025	0	(2 786 727)	22 219 511
Pénzügyi bevételek				2 122 548	2 122 548
Pénzügyi ráfordítások				(11 553 287)	(11 553 287)
Adózás előtti eredmény	21 610 213	3 396 025	0	(12 217 466)	12 788 772
Nyereségadó	(242 141)	(1 056 579)	0		(1 298 720)
Tárgyidőszaki eredmény	21 368 072	2 339 446	0	(12 217 466)	11 490 052
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	218 310 000	70 340 000	0		288 650 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 713 204	301 023	0		6 014 227
Tényleges nyereségadó követelés	0	354 962	0		354 962
Egyéb követelések	2 977 878	471 125	0		3 449 003
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	28 750 892	887 754	0		29 638 646
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	5 844 176	610 065	0		6 454 241
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 646 884	0		4 646 884
Szállítók	116 754	280 704	0		397 458
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	204 006	0	0		204 006

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 7,3%-kal nőtt 2023 év végéhez képest.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	24 179 949	22 197 068

A 2024 december végével bevétele 8,9%-kal nőtt 2023 ugyanazon időszakához képest.

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	10 718 598	25 994 052
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(12 950 241)	(28 898 239)
<i>Szolgáltatási eredmény</i>	<i>(2 231 643)</i>	<i>(2 904 187)</i>

2024-től az SPP csoport a továbbszámlázott energia, víz és csatorna költségeket nettó módon mutatja ki mivel a közműszolgáltatás továbbszámlázása 2024-re lényegében teljeskörűvé váló almérősítéssel ügynöki jellegű tevékenységgé vált, így IFRS szerint a bevételek és költségek nettó módon való kimutatása vált szükségessé. Ezért csökkent 2024-ben nagy mértékben mind a bevétel mind a költség. A szolgáltatási eredmény összességében javulást mutat.

8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Audit költség	23 313	231 382
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	504 898	251 339
Jogi tanácsadás	569 071	415 811
Menedzsment díj	1 974 175	1 546 252
Egyéb igazgatási költségek	416 468	347 092
Összesen	3 487 926	2 791 876

A 2024. év könyvvizsgálati feladatai 150 ezer EUR-t tesznek ki a Csoportra összességében, de a korábbi évektől eltérően a könyvvizsgálati költségek elszámolása folyamatos szolgáltatásként az audit jelentés kiadásáig időarányosan történik. A 2024-es audit költségeket szintén csökkentette a korábbi években megképzett elhatárolások feloldása.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

9. Értékvesztés és értékcsökkenés

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

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2022. december 31-én	209 502
Értékvesztés képzése	704 372
Értékvesztés feloldása	530 675
Egyenleg 2023. december 31-én	383 199
Értékvesztés képzése	502 775
Értékvesztés feloldása	305 301
Egyenleg 2024. december 31-én	580 674

A 2024-es évben összesen 197.474 EUR értékvesztés lett elszámolva az eredmény terhére.

Ezen felül a társaságnak a 2024-es évben, a Shopper Retail Park Kft. megvásárlásakor képződött 301.013 EUR üzleti vagy cégértéke, ami az év végén az értékvesztés vizsgálata során teljes egészében leírásra került.

10. Egyéb bevétel

Adatok EUR-ban	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Egyéb bevétel	620 429	0

Az egyéb bevételek döntő részben egy, a 2022-ben az üzemeltetési tevékenységhez kapcsolódóan elhatárolt 609 ezer EUR összegű költség szerződésen alapuló feloldása miatt keletkeztek.

11. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult (adatok EUR-ban):

Partner neve	Tranzakció típusa	2024.12.31-én végződő üzleti év	2023.12.31-én végződő üzleti év
Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	12 840 000	5 008 767
Portfolion Partner Magántőkealap	Felvett hitel	0	2 192
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	18 464	503 566
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	0	76 661
Anyavállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen		12 858 464	5 591 185
Leányvállalaton keresztül kapcsolt forgalmak			
TSP Partner Hungary Kft.	Felvett hitel	3 430 000	0
UNITY SK Holding Zrt.	Felvett hitel	6 650 000	0
TSP Partner Hungary Kft.	Hitelkamat	5 717	0
UNITY SK Holding Zrt.	Hitelkamat	11 083	0
Leányvállalaton keresztül kapcsolt forgalmak összesen		10 096 800	0

**Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált
Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra**

<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 974 175	1 603 486
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	84 648	6 731
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	459	560
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	615 996	555 042
<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		2 675 279	2 165 818

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók időszak végi egyenlegei az alábbiak szerint alakultak (adatok EUR-ban):

Partner neve	Mérlegcsoport	2024.12.31	2023.12.31
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	18 464	0
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i>		18 464	0
<i>Leányvállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek</i>			
TSP Partner Hungary Kft.	Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3 435 717	0
UNITY SK Holding Zrt.	Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	6 661 083	0
<i>Leányvállalaton keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i>		10 096 800	0
<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt egyenlegek</i>			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	437 672
Grw Invest Kft.	Szállítók	0	6 731
<i>Kulcspozíciók keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i>		0	444 403

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

Kompensációk (EUR-ban)	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	49 112	0
Rövid távú munkavállalói juttatások	49 112	0

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

12. 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 2024.12.31	2023.12.31
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 500 670	6 014 227
Egyéb követelések	36 380 883	2 996 456
Banki biztosítéki számlák	9 590 887	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	9 360 900	29 638 646
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	60 833 340	48 581 942
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	60 833 340	48 581 942
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	138 071 145	134 091 701
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	138 071 145	134 091 701
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Rövid lejáratú tagi hitelekből fakadó tőketartozás	10 080 000	0
Rövid lejáratú tagi hitelek kamatának elhatárolása	16 800	0
<i>Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)</i>	<i>10 096 800</i>	<i>0</i>
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	6 281 360	5 906 250
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>16 378 160</i>	<i>5 906 250</i>
Szállítók	2 138 665	397 457
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	7 897 252	9 193 084
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	26 414 078	15 496 791
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	164 485 223	149 588 492
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	30 551	547 824
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	30 551	547 824
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 684 467	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 353 024	13 262 945
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	3 037 491	14 431 737
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	3 068 042	14 979 561

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét hónapos időszakra

13. 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	2024.12.31-én végződő, nem auditált 12 hónapos időszak	2023.12.31-én végződő 12 hónapos időszak
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	(172 286)	242 141
Halasztott adó ráfordítás	(19 560)	1 056 579
Összesen	(191 845)	1 298 720

14. 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 Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét 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 2024.12.31-én végződő tizenkét 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 2024.12.31-én végződő tizenkét 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 2024.12.31	2023.12.31
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	(1 684 467)	(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 különbözet a kölcsön futamideje alatt az effektív kamatláb módszerrel kerül elszámolásra az

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.12.31-én végződő tizenkét 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.

15. 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.

16. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

Az UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Shopping Malls SVK s.r.o.-nak a 2024 decemberében kötött hitelszerződés alapján 2025. január 30. napján 46 millió euró bankhitelt folyósított.

Budapest, 2025. február 4.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag