

SHOPPER PARK⁺

2024. ÉVI FÉLÉVES JELENTÉS

FÉLÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS 2024 ELSŐ FÉLÉVES EREDMÉNYÉRŐL

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

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték- egység	Magyarázat	2024 I. félév	2023 I. félév
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	11,9	10,7
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(1,6)	(1,7)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	10,3	9,0
Igazgatási költségek	MEUR	E4	(1,5)	(1,4)
Átértékelési nyereség	MEUR	E5	8,9	3,7
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(4,1)	(5,3)
Adózott eredmény	MEUR	E7	13,2	5,8
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,01	0,60

Részvény információk

2024.06.30 2023.12.31

Részvény darabszám	db		13 077 618	13 077 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR		12,6	12,3
Részvény ár	EUR		11	11,4
Piaci kapitalizáció	MEUR		143,9	149,1

Pénzügyi pozíció

2024.06.30 2023.12.31

Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	299,1	288,7
Saját tőke	MEUR		164,8	160,9
Hitelállomány	MEUR	P2	137,2	140,0
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	46%	49%

Működési adatok

2024.06.30 2023.12.31

Bérbeadható terület	ezer m2		325	325
Kiadottság	%	M1	92,7%	96,1%
WAULT	év	M2	5,8	5,3
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	28%	6%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2024 első félévi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 10,9%-os növekedést mutat. A növekedést környezeti hatásként támogatta a magas inflációs környezet a bérleti díjak indexálásán keresztül. A downsize területek kiadásának még nincs jelentős hatása a 2024 első felében realizált bérleti díj bevételre.
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 félévi -16%-ról 2024 első félévére -13%-ra javult. Az energiaköltségek csökkenése mellett az ingatlanok üzemeltetési és karbantartási költségei emelkedtek az összehasonlító időszakhoz képest.
E3	Bruttó eredmény	A 2024 első félévi bruttó eredmény az előző év azonos időszakához képest 14,7%-os növekedést mutat. A növekedést a bérleti díjak emelkedése és az üzemeltetési veszteség csökkenése is elősegítette.
E4	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 3,5%-al emelkedtek 2024 első félévében az előző év azonos időszakához képest.
E5	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2024 első félévében 8,9 MEUR-t tett ki, 5,2 MEUR-al magasabban, mint 2023 első félévében. Az átértékelési nyereséget támogatták a downsize területekre kötött új bérleti szerződések és a bérleti díjak indexálás szerinti növekedése.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2024 első félévében 4,1 MEUR volt, 1,2 MEUR-al alacsonyabb, mint az előző év azonos időszakában.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2024 első félévében 2023 azonos időszakához képest 126,2%-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 nyereségességet.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2024 első félévében 2023 azonos időszakához képest 66,6%-al javult. Az adózott eredményhez 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 46%-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 féléves adózott eredménye a megkötött új bérleti szerződéseknek is köszönhető ingatlan átértékelési nyereség miatt 13,2 MEUR nyereséget tett ki, jelentősen felülmúlva az előző év azonos időszakának 5,8 millió EUR nyereségét. Az SPP Csoport bruttó eredménye 14,7%-al javult 2024 első félévében 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 2024.06.30-ig 16 700 m²-re került aláírásra bérleti szerződés és további 13 300 m² terület állt bérbeadás alatt. Az opció által érintett területek rendeltet módosítási 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 jó része kifizetésre került, ehhez kapcsolódóan 4,9 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 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 felében mérsékeltlen 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 félévi 16%-ról 2024 első félévére 13%-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.

A Társaság a 2024 júniusában 10 MEUR osztalékot fizetett részvényeseinek.

Felhívjuk a figyelmet a jelen jelentésben első ízben közölt EPRA mutatókra, mellyel az iparági összehasonlítások lehetőségét kívánjuk szélesíteni. Szintén új elem az elemzői tábla publikálása, mely megkönnyíti a Csoport eredményességének, működési környezetének és lényeges működési adatainak hosszabb időszorra vonatkozó áttekintését és elemzését.

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 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 (m ²)	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-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	Těšinská 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

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 az SPP Csoport elvégezte a bevásárlóparkok tetőszerkezetének statikai és szigetelési vizsgálatát és tovább lépve a tervezési és elkészítési folyamatban a méretezési tervezésre adott megbízást.

Az energiahatékonyság javításának területén a folyamatban lévő munka a jelenlegi kültéri parkoló világítási rendszerek cseréje új, nagyhatékonyságú LED világításra, ami több magyarországi lokációban már a befejezéshez közelít. Az SPP Csoport a közelmúltban hőpajzsokat telepített a bevásárlóparkok tetőablakaira, csökkentve az épületek energialábnymát és az üzemeltetési költségeket. Továbbá a legtöbb bevásárlóparkra nagyteljesítményű elektromos gépjárműtöltők telepítése a tervezési fázisban van, a négy csehországi lokációban a EV töltők létesítésére a CEZ beruházásában, a CEZ-zel aláírt hosszútávú bérleti szerződés keretein belül kerül majd sor. További egyeztetések zajlanak egyéb EV-töltő üzemeltető cégekkel magyar és cseh lokációkra is.

Shopper Park Plus Nyrt.

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 hitelből 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 - 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.

Shopper Park Plus Nyrt.

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 Törzsrészesvények és Szavazatelsőbbbségi 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, 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,
- 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.

EPRA Mutatószámok

		2024 Q2	2023 Q2
EPRA Earnings ¹	MEUR	2,8	1,3
EPRA Earnings per share	EUR	0,22	0,13
EPRA net initial yield ²	%	6,9%	6,4%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	178	132
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	13,6	13,7
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	178	132
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	13,6	13,7
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	155	115
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	11,8	11,9

EPRA vacancy rate ⁶	%	11,0%	6,9%
EPRA loan-to-value ⁷	%	40%	52%

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	1 200 147	10,37%	10,37%
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 szavazatelsőbbbségi 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%

Shopper Park Plus Nyrt.

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

Féléves Jelentéssel kapcsolatos felelősségi nyilatkozat

A Shopper Park Plus Nyrt. kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített Féléves jelentése valós és megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá az összevont (konszolidált) vezetőségi jelentés megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket, valamint nem hallgat el olyan ténytet vagy információt, amely a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír.

Budapest, 2024.08.30

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**

2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat hónapos időszakra	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg).....	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat hónapos időszakra	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat 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	13
11. Nyereségadókat	14
12. Pénzügyi instrumentumok értékelése	14
13. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	18

Konzolidált átfogó eredménykimutatás 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	11 898 903	5 921 905	10 728 363	5 374 186
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	11 094 024	5 742 906	14 167 491	5 899 034
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(12 652 293)	(6 376 800)	(15 884 017)	(6 437 791)
Bruttó eredmény		10 340 634	5 288 011	9 011 837	4 835 429
Igazgatási költségek	8	(1 489 015)	(691 138)	(1 439 241)	(577 990)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	8 916 399	6 118 628	3 688 414	2 836 370
Működési eredmény		17 768 018	10 715 501	11 261 010	7 093 809
Pénzügyi bevételek		587 283	304 126	1 138 062	613 092
Pénzügyi ráfordítások		(4 711 696)	(2 034 449)	(6 448 253)	(3 577 626)
Adózás előtti eredmény		13 643 605	8 985 178	5 950 819	4 129 275
Nyereségadó	11	(488 289)	(218 161)	(135 062)	(22 041)
Tárgyidőszaki eredmény		13 155 316	8 767 017	5 815 757	4 107 234
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		13 155 316	8 767 017	5 815 757	4 107 234
Swap ügyletek évvégi értékelési differencia		701 980	562 888	311 208	629 541
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		701 980	311 208	562 888	629 541
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		13 857 296	9 078 225	6 378 645	4 736 775
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		13 857 296	9 078 225	6 378 645	4 736 775
Egy részvényre jutó eredmény		1,01	0,67	0,60	0,43
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,01	0,67	0,60	0,43
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,01	0,67	0,60	0,43

Konzolidált pénzügyi helyzet kimutatása (mérleg)

Adatok EUR-ban	Nem auditált 2024.06.30	2023.12.31
Eszközök		
Befektetett eszközök	299 147 312	288 659 065
Befektetési célú ingatlanok	299 140 000	288 650 000
Egyéb befektetett eszközök	7 312	9 065
Forgóeszközök	32 564 971	49 389 451
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	9 239 581	6 014 227
Tényleges nyereségadó követelés	403 393	354 962
Egyéb követelések	2 576 875	3 449 003
Banki biztosítéki számlák	9 507 022	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	10 838 100	29 638 646
Eszközök összesen	331 712 284	338 048 516
Források		
Saját tőke	164 822 010	160 884 261
Jegyzett tőke	1 307 762	1 307 762
Tőketartalék	130 571 062	130 521 762
Egyéb átfogó jövedelem	(466 812)	(1 168 792)
Eredménytartalék	20 254 682	18 733 477
Tárgyidőszaki eredmény	13 155 316	11 490 052
Hosszú lejáratú kötelezettségek	142 579 900	145 740 650
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	131 079 789	134 091 701
Bérlői letétek	6 521 427	6 454 241
Halasztott adó kötelezettségek	4 978 684	4 646 884
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	547 824
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 310 374	31 423 605
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	6 093 750	5 906 250
Szállítók	1 535 069	397 457
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	19 388	204 006
Cash-flow fedezeti ügyletek kötelezettség jellegű valós értéke	466 812	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16 195 355	23 747 100
Kötelezettségek összesen	166 890 274	177 164 255
Saját tőke és kötelezettségek összesen	331 712 284	338 048 516

Konzolidált saját tőke kimutatás 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Eredménytartalék	Tárgyidőszaki eredmény	Összesen
Egyenleg 2023.12.31	963 200	95 356 800	262 797	(327 699)	22 913 974	119 169 072
Tárgyévi eredmény	0	0	0	0	11 490 052	11 490 052
Tárgyévi átfogó eredmény			(1 431 589)			(1 431 589)
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)
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 2024.03.31	1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	18 733 477	11 490 052	160 884 261
Időszaki eredmény	0	0	0	0	13 155 316	13 155 316
Időszaki átfogó eredmény			701 980			701 980
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 2024.06.30	1 307 762	130 571 062	(466 812)	20 254 682	13 180 316	164 822 010

Konzolidált cash-flow kimutatás a 2024.06.30-án végződő, nem auditált hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Nem auditált 2024.06.30	Nem auditált 2023.06.30
Működési tevékenységből származó cash flow		
Adózás előtti eredmény	13 643 605	5 950 819
Korrekciók:		
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	(8 916 399)	(3 688 414)
Deviza átszámítás	0	143 220
Céltartalékok növekedése/csökkenése	0	(8 729)
Egyéb eredmény korrekciók	4 535 215	3 754 241
Vevők és egyéb követelések változása	(2 271 387)	(437 362)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	67 186	418 090
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	425 591	(1 300 875)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése	(6 961 957)	8 374 562
Fizetett nyereségadó	(389 538)	(259 958)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow	132 316	12 945 594
Befektetési tevékenységből származó cash flow		
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	(1 573 601)	(861 586)
Egyéb befektetett eszköz beszerzése	(0)	(8 967)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow	(1 573 601)	(870 553)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow		
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése	(2 728 126)	(2 718 750)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	(178 125)	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	0	5 006 000
Tőkeemelés költségeinek módosítása	49 300	0
Fizetett kamatok	(4 533 462)	(3 753 959)
Fizetett osztalék	(9 968 847)	(3 852 800)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow	(17 359 259)	(5 319 508)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása	(18 800 545)	6 755 532
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege	29 638 646	4 491 793
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért deviza árfolyamnyereség/(veszteség)	0	(143 220)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege	10 838 101	11 104 105

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat 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) Gradu 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 törzsrésvényeit 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 2024.06.30-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 szavazatszöbbségi részvényből állt. A „B” sorozatú szavazatszöbbségi 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 2024.06.30-án végződő hat 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 2024.06.30-ra 137 173 539 EUR-ra csökkent. A csökkenés oka a bankhitel tőketörlesztése.

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek egyenlege 2023.12.31-én 23 747 100 EUR volt, amely 2024.06.30-ra 16 195 355 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka az ingatlanok visszatartott vételárainak kifizetése.

Beruházások

A vizsgált 6 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 1 573 601 EUR-t tett ki.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-én végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	1 573 601	861 586
- melyből leasing fee összesen:	130 391	84 782

4. Szegmensinformációk

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

2024 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	8 837 602	3 061 301		11 898 903
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	9 087 619	2 006 405		11 094 024
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(10 303 103)	(2 349 189)		(12 652 293)
Bruttó eredmény	7 622 118	2 718 516		10 340 633
Igazgatási költségek			(1 489 015)	(1 489 015)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	7 724 202	1 192 198		8 916 399
Működési eredmény	15 346 319	3 910 714	(1 489 015)	17 768 018
Pénzügyi bevételek			587 283	587 283
Pénzügyi ráfordítások			(4 711 696)	(4 711 696)
Adózás előtti eredmény	15 346 319	3 910 714	(5 613 428)	13 643 605
Nyereségadó	(156 489)	(331 800)		(488 289)
Tárgyidőszaki eredmény	15 189 830	3 578 914	(5 613 428)	13 155 317
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	227 220 000	71 920 000		299 140 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 831 605	407 976		9 239 581
Tényleges nyereségadó követelés	0	403 393		403 393
Egyéb követelések	2 202 259	374 616		2 576 875
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	8 946 912	1 891 189		10 838 100
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	5 871 361	650 066		6 521 427
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 978 684		4 978 684
Szállítók	1 455 076	79 992		1 535 069
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	19 388	0		19 388

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

2023 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	8 359 802	2 368 561		10 728 363
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	11 695 551	2 471 939		14 167 491
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(13 022 531)	(2 861 486)		(15 884 017)
Bruttó eredmény	7 032 822	1 979 014		9 011 837
Igazgatási költségek			(1 439 241)	(1 439 241)
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	4 769 269	(1 080 855)		3 688 414
Működési eredmény	11 802 091	898 159	(1 439 241)	11 261 010
Pénzügyi bevételek			1 138 062	1 138 062
Pénzügyi ráfordítások			(6 448 253)	(6 448 253)
Adózás előtti eredmény	11 802 091	898 159	(6 749 432)	5 950 819
Nyereségadó	(33 429)	(101 633)		(135 062)
Tárgyidőszaki eredmény	11 768 662	796 526	(6 749 432)	5 815 757
Szegmensbe sorolható eszközök:				
Befektetési célú ingatlanok	214 920 000	69 275 000		284 195 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 166 858	248 447		8 415 305
Tényleges nyereségadó követelés	0	137 745		137 745
Egyéb követelések	8 802 833	192 507		8 995 340
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	9 424 640	1 679 465		11 104 105
Szegmensbe sorolható források:				
Bérlői letétek	5 756 597	610 194		6 366 791
Halasztott adó kötelezettségek	0	3 465 410		3 465 410
Szállítók	11 570 171	135 550		11 705 721
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	0	40 597		40 597
Céltartalékok	0	145 933		145 933

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 3,6%-kal nőtt 2023 év végéhez képest.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	11 898 903	10 728 363

A 2024 első félévi bevétele 10,9%-nőtt 2023 ugyanazon időszakához képest.

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	11 094 024	14 167 491
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(12 652 293)	(15 884 017)
<i>Szolgáltatási eredmény</i>	<i>(1 558 269)</i>	<i>(1 716 526)</i>

Az energiaköltségek jelentősen alacsonyabbak voltak 2024 első félévében, 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	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Audit költség	(16 492)	107 637
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	117 253	141 266
Jogi tanácsadás	202 380	178 674
Menedzsment díj	922 308	772 260
Egyéb igazgatási költségek	263 567	239 404
Összesen	1 489 015	1 439 241

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat 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	353 654
Értékvesztés feloldása	4 276
Egyenleg 2023. március 31-én	558 880
Értékvesztés képzése	350 717
Értékvesztés feloldása	526 399
Egyenleg 2023. december 31.-én	383 199
Értékvesztés képzése	76 461
Értékvesztés feloldása	2 023
Egyenleg 2024. március 31-én	457 637
Értékvesztés képzése	141 147
Értékvesztés feloldása	59 394
Egyenleg 2024. június 30-án	539 390

9. Kapcsolt felek

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Tranzakció típusa	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 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	160 211
Portfolion Partner Magántőkealap	Hitelkamat	0	37 566
<i>Tulajdonoson keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		0	5 208 736
<i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	922 308	775 903
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	264 833	248 640
<i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt forgalmak összesen</i>		1 187 141	1 024 543

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

Adatok EUR-ban	Mérlegcsoport	Nem auditált 2024.06.30	2023.12.31
<i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt egyenlegek</i>			
Adventum Property Services Kft.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	437 672
Grw Invest Kft.	Szállítók	6 731	6 731
<i>Kulcspozíción keresztül kapcsolt egyenlegek összesen</i>		6 731	444 403

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

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 beszámolóiban nem szerepelt ilyen minőségben. Az újonnan azonosított kapcsolt vállalkozás, a Hümpfner Ügyvédi Iroda, amellyel a korábbi években is fennállt az üzleti kapcsolat, de a 2023.06.30-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)	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	26 349	0
Rövid távú munkavállalói juttatások	26 349	0

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 2024.06.30	2023.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	9 239 581	6 014 227
Egyéb követelések	2 118 761	2 996 456
Banki biztosítéki számlák	9 507 022	9 932 613
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	10 838 100	29 638 646
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	31 703 464	48 581 942
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	31 703 464	48 581 942
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	131 079 789	134 091 701
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	131 079 789	134 091 701

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	6 093 750	5 906 250
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>6 093 750</i>	<i>5 906 250</i>
Szállítók	1 535 069	397 457
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	8 698 264	9 193 084
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	16 327 083	15 496 791
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	147 406 872	149 588 492
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
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	466 812	1 168 792
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	6 244 773	13 262 945
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	6 711 585	14 431 737
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	6 711 585	14 979 561

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	2024.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak	2023.06.30-án végződő, nem auditált 6 hónapos időszak
Aktuális adófizetési kötelezettségből fakadó ráfordítás	37 536	33 429
Halasztott adó ráfordítás	450 753	124 895
Összesen	488 289	158 324

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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

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 kifizetési.

b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

Egyéb átfogó eredménnyel szemben valósan értékelt eszközök azok a pénzügyi eszközök, amelyeket olyan üzleti modell alapján tartják, amely szerződéses cash flow-k beszedésével és a pénzügyi eszközök eladásával éri el célját és a pénzügyi eszköz szerződéses feltételei meghatározott időpontokban olyan cash flow-kat eredményeznek, amelyek kizárólag a tőke és a kint levő tőkeösszeg után járó kamat kifizetési.

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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

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

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

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

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

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

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

A pénzügyi 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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

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

Valós érték hierarchia

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

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

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

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

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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konzolidált Pénzügyi Kimutatások 2024.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

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 2024.06.30	2023.12.31
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	(466 812)	(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 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.

Budapest, 2024. augusztus 30.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag