

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

**Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a
2025. évi eredményről**

A tájékoztatót a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság”) vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) alapján elkészített, 2025. december 31. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált kimutatások alapján állítottuk össze, illetve abból származtattuk.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték-egység	Magyarázat	2025 1-12 hó	2024 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	33,0	24,2
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(3,7)	(2,2)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	29,3	21,9
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	25,8	13,7
Igazgatási költség	MEUR	E5	(4,7)	(3,4)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(10,2)	(8,6)
Adózott eredmény	MEUR	E7	36,6	24,2
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	2,07	1,85

Részvény információk		2025.12.31	2024.12.31
Részvény darabszám	db	24 297 618	14 997 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	12,9	13,1
Részvény ár	EUR	11,7	11,8
Piaci kapitalizáció	MEUR	284,3	177,0

Pénzügyi pozíció			2025.12.31	2024.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	430,0	309,6
Saját tőke	MEUR		321,9	200,8
Hitelállomány	MEUR	P2	208,7	144,4
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	49%	47%

Működési adatok			2025.12.31	2024.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		398	325
Kiadottság	%	M1	94,6%	94,0%
WAULT	év	M2	5,7	5,5
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	82%	28%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2025 évi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 8,8 millió euró, azaz 36,5%-os növekedést mutat. A növekedést elsősorban a konszolidációs körbe 2025 februárjában bekerülő szlovákiai ingatlanok bérleti díjhoz való hozzájárulása okozza. A szlovákiai ingatlanok bérleti díj bevétele 7,3 millió euró volt 2025-ben. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2024 azonos időszakához képest 1,4 millió euróval (7,7%-kal), míg a csehországi ingatlanok bérleti díj bevétele 128 ezer euróval (2,2%-kal) nőtt.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény az iparági sajátosságoknak megfelelően mindkét időszakban veszteséges volt. Az üzemeltetési veszteség a bérleti díj bevétel arányában a 2024. évi -9,2%-ról 2025-ben -11,3%-ra változott. A magasabb üzemeltetési veszteségi arányt a magyar házaknak az előző évhez képest 1 170 ezer euróval emelkedő üzemeltetési költsége okozta a magasabb karbantartási (433 ezer euró), energetikai tanácsadási (205 ezer euró), marketing (192 ezer euró), őrzési költségek (169 ezer euró) valamint az emelkedő ingatlanadó ráfordítások (172 ezer euró) következtében.
E3	Bruttó eredmény	A 2025 évi bruttó eredmény 2024 azonos időszakához képest 33,4%-os növekedést (7,4 millió euró) mutat. A növekedést elsősorban a szlovák ingatlanok konszolidációs körbe kerülése okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2025-ben 25,8 millió euró volt, 12,1 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A szlovák leányvállalat 2025-ben az átértékelési nyereséghez 10,2 millió euró összegben járult hozzá.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 1,3 millió euróval (35,7%-kal) emelkedtek 2025-ben az összehasonlító időszakhoz képest. Az emelkedés fő oka a magasabb nettó eszközérték miatti menedzsment díj növekedés.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A 2025 évi nettó pénzügyi veszteség 10,2 millió euró volt, 1,6 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A növekedés jelentős része a szlovák ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos, a szlovák ingatlanokkal kapcsolatos nettó pénzügyi ráfordítás 3,0 millió euró volt a tárgyidőszakban.
E7	Adózott eredmény	A 2025 évi adózott eredmény 36,6 millió eurót tett ki, 51,3%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2025-ben 2,07 eurót tett ki részvényenként, 12,4%-kal többet, mint az egy részvényre jutó 1,85 euró a bázisidőszakban. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest kisebb emelkedés oka, hogy a tárgyidőszaki eredmény növekedés jelentős részét adó szlovák ingatlanok 40%-a kisebbségi tulajdonban van, továbbá a 2024-es zártkörű tőkeemelés és a 2025-ös nyilvános forgalomba hozatal következtében megnőtt a kibocsátott részvények száma.

Pénzügyi pozíció

P1	Befektetett ingatlanok értéke	Az SPP Csoport konszolidációs körébe 2025 első negyedévében 4 szlovákiai ingatlan került be, az értéknövekedés elsősorban ebből az akvizícióból adódik.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a szlovák leányvállalat által felvett bankhitel, valamint a magyarországi és csehországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel megnövelése okozza.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	Az SPP Csoport stratégiai célja a tőkeáttételi mutató 50-60% között tartása.

Működési adatok

M1	Kiadottság	A cseh ingatlanok kiadottsága a 2024 év végi 96,3%-ról 97,8%-ra, a magyar ingatlanokon 93,4%-ról 93,6%-ra nőtt. A szlovák ingatlanok kiadottsága 95,3%.
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 felmondási opciókat, 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 22 ingatlanból 18 rendelkezik BREEAM in-Use „Very Good” minősítéssel, az összes magyar, valamint cseh ingatlan.

Vezetői összefoglaló

Az SPP Csoport 2025. évi adózott nyeresége 36,6 millió euró volt, 12,4 millió euróval magasabb, mint 2024-ben. A 2025. első negyedévében a portfólióba bekerülő szlovák ingatlanok az eredményhez 13,6 millió euróval járultak hozzá, ezzel az adózott eredmény növekedését magyarázva.

Az akvizíciók által elérhető eredményesség növekedés továbbra is elérhető lehetőség a Shopper Park Plus Csoport számára. Ennek jegyében az SPP Csoport 2025. decemberében nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megvásárlásáról írt alá szerződést, a tranzakció zárására előreláthatólag 2026. márciusának első felében kerül sor. A nyolc ingatlan kulcsbérletje a 2026. februárjában aláírt bérleti szerződésnek megfelelően az Auchan Polska Sp. Z.o.o. lesz. A lengyel akvizíció banki finanszírozását az Aareal Bank AG-val aláírt hitelszerződés biztosítja.

A kelet-közép-európai régióban tervezett terjeszkedés támogatására a Shopper Park Plus Nyrt. 2025. december 2. napján 9.300.000 db „A” sorozatú, részvényenként 0,1 euró névértékű és 10,80 euró kibocsátási értékű dematerializált törzsrészt bocsátott ki.

A Shopper Park Plus Nyrt. 2025. július 1.-i hatállyal a 100%-os tulajdonában álló, szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként működő Shopper Retail Park Kft.-re ingatlan adásvétel útján átruházta valamennyi, a tulajdonában álló ingatlan tulajdonjogát és átadta a kapcsolódó hitelfelvevői szerződéses pozícióját. Ezzel az átalakítással a cégcsoport portfóliójába tartozó ingatlanokat közvetlenül a Shopper Park Plus Nyrt. leányvállalatai tulajdonolják. A Shopper Park Plus Nyrt. közvetlenül nem tulajdonol ingatlanokat, és ezt nem tervezi a jövőben sem, így közvetlen banki kötelezettségek, biztosítékok nem terhelik a Kibocsátót, amely lehetővé teszi, hogy a Kibocsátó tőke- vagy kötvénypiaci tranzakciókat, illetve nemzetközi vagy hazai ingatlanpiaci tranzakciókat finanszírozó banki jóváhagyás nélkül gyorsan és flexibilisen tudjon végezni.

A magyarországi és csehországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel 2025. július 1.-i hatállyal 2030. június 30-ig meghosszabbításra, a hitelkeret összege pedig 154,8 millió euró összegre megnövelésre került, melyet a Shopper Retail Park Kft. teljes összegben lehívott 2025. júliusában. A hitelkondíciót tekintve lényeges változás, hogy az eddigi 15 éves amortizációs periódus helyett a hitelösszegnek csupán évi 1%-a törlesztendő az elmúlt egy éves időszak 4%-os törlesztési rátájával szemben, amely jelentős plusz szabad cash flowt biztosít a SPP Csoportnak, így a hitel futamideje alatt több forrás marad többek között osztalékfizetésre is. Ez a típusú hitel nagyon közel áll az SPP Csoport által preferált ún. „interest only” hitelkonstrukcióhoz, amely hozzávetőlegesen 50% LTV-vel kombinálva erős alapot nyújt a SPP Csoport által célul kitűzött folyamatos, kiszámítható osztalékfizetéshez.

A magyarországi ingatlanokon a Tesco bérleményi területek egy részének megváltására szóló opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2025.12.31-ig 26 ezer m²-re került aláírásra bérleti szerződés. Az opció által érintett területek rendeltetismódosítási kérelmeit hét lokáción már elfogadta az illetékes hatóság, egy lokáción a tervezés és előkészítés folyamatban van. A lehívási opcióval átvett területek kiadása a kialakítási költségek miatt további jelentős kiadásokkal jár, melyeket az SPP Csoport ütemezetten valósít meg.

Az SPP Csoport operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, melyet az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétele 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét. A tárgyidőszakban ez a folyamat megtorpant - a bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2024. évi 9,2%-ról 2025-ben 12,3%-ra nőtt -, de a magyarországi ingatlanok ingatlankezelési és üzemeltetési szolgáltatásai tekintetében új szerződésekkel ez a folyamat ismét lendületet kaphat a következő év folyamán.

Az SPP Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérletkiosztások, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. Ezen változók közül a hozamszintek csökkenése javította a működési környezetet 2025. során.

Stratégiai áttekintés

Az SPP Csoport magyarországi, szlovákiai és csehországi élelmiszerfókuszú bevásárlóparkokat hasznosít bérbeadás útján. Ezen ingatlanokat hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti. Az SPP Csoport a megvásárolt ingatlanok bérlői összetételét egy robusztus, 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 szerzési időpontra jellemző mértékhez képest. Emellett a stratégia további része az ingatlanok BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „very good” minősítésének a megszerzése. Jelenleg a magyarországi és csehországi ingatlanok mindegyike megkapta az Access4You, valamint a BREEAM minősítést is.

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 telekterületei 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 országhelyi kockázat 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 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.

Márkaépítés

Az SPP Csoport a Shopland szövédjegy jogosultja, amelyet mint márkanév a cseh lokációkon és 8 magyarországi lokáción már bevezetett. A bevezetést az SPP Csoport nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházásokhoz időzíti, amikor az adott bevásárlópark már megtestesíti a márkaimázst. Ezzel párhuzamosan az új márkanévnek 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 bérleti 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 bérleti 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 bérleti 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. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik.	Hatékonyságot 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 bérlők 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 így 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
Shopland Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs, Magyarország	35 397	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	10 301	Az ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délnyugatra kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.
Shopland Debrecen Kishegyes	Kishegyesi út 1-13., 4031 Debrecen, Magyarország	27 214	Az ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el- 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	15 809	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	16 357	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	17 545	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	9 586	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	18 009	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.
Nyíregyháza	Pazonyi út 36., 4400 Nyíregyháza, Magyarország	18 250	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.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

Pécs	Makay István út 5., 7634 Pécs, Magyarország	24 007	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	16 340	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.
Shopland Szeged	Rókusi krt. 42- 64., 6724 Szeged, Magyarország	17 799	Az ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a Rókusi körút mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autótut vesz igénybe. Az ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is – a Rókusi 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 családi házak jelenléte.
Shopland Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország	14 997	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.
Shopland Váci út	Gács utca 3., 1138 Budapest, Magyarország	20 491	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. Az egyik jelentősebb, bútor értékesítéssel foglalkozó bérlő (kb. 2 200 m²) fizetése képtelenné vált, ezért 2025 negyedik negyedévben már nem teljesített bérleti díjfizetést. Az érintett terület a Váci úti ingatlan teljes bérbeadható alapterületének mintegy 11%-át képviseli. A bérleti jogviszonyt szerződéses alapon zárult, és az érintett terület újrahasznosítása, illetve újra-bérbeadása jelenleg is folyamatban van.
Shopland Galerie Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava- Třebovice, Csehország	23 000	Az ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdná út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó- és kiskereskedelmi épületek. Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető- a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Třebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

Shopland 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. Az ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető - a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az ingatlannál található és több helyi buszjáratnak van itt megállója.
Shopland Silesia Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava, Csehország	15 643	Az ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak 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.
Shopland Fontána Karlový Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlový Vary, Csehország	19 874	Az ingatlan a Karlový Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel az ingatlan a közvetlenül az ingatlannál található - 'Tesco' megállóból illetve a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló helyi buszjáratokkal lehetséges.
Dunaszerdahely	Hlavná 75, 929 01 Dunaszerdahely, Szlovákia	10 506	Az ingatlan Dunaszerdahely belvárosától kb. 1 km-rel délkeletre a városból Komárom irányába vezető főút mellett fekszik. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal.
Nyitra	Bratislavská 5b., 949 01 Nyitra, Szlovákia	25 794	Az ingatlan Nyitra központjától kb. 1,2 km-rel nyugatra, a városmag határán, a városból Pozsony irányába vezető négy-sávos főút mellett fekszik, mely mellett kereskedelmi egységek találhatóak. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal.
Nagyszombat	Veterná 40, 917 01 Nagyszombat, Szlovákia	17 838	Az ingatlan Nagyszombat központjától mintegy 1,5 km-re északkeletre helyezkedik el, gépkocsival könnyen megközelíthetően. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek.
Zsolna	Košická 3, 010 01 Zsolna, Szlovákia	17 441	Az ingatlan Zsolna központjától mintegy 1,4 km-re keletre helyezkedik el a Zsolnát körülölelő körút és a Kassa felé vezető 4 sávos főút sarkán. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal. Az ingatlan környezetében kereskedelmi és gazdasági célú épületek találhatóak.

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 kezel.

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. 2025 második negyedév során „Very Good” BREEAM In-Use minősítést szereztek az ostravai és karlovy vary-i Shopland bevásárlóparkok. Korábban már az opavai és chrudimi bevásárlóparkok, valamint a SPP tulajdonában álló Érd, Szeged, Székesfehérvár ingatlanok, is BREEAM In-Use „Very Good” minősítést kaptak. A célkitűzéseknek megfelelően a maradék 11 magyarországi Shopland bevásárlópark is megszerezte 2025 negyedik negyedévében a "Very Good" szintű BREEAM In-Use V6 minősítést. A szlovákiai ingatlanok minősítésének megszerzése a 2026-os év folyamán várható.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperőmű projekt kapcsán döntés született arról, hogy szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett carport telepítés is tervezett a lokációk nagy részén. A carport előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosít a gépjárművek számára, valamint csökkenti a burkolt parkolók felmelegedését. 2025 Q4-ben 5 lokáció tekintetében (Debrecen Airport, Debrecen Kishegyesi, Miskolc Avast, Kecskemét és Érd) kiadásra került a megbízás a napelemes rendszer kiviteli tervezésére és kivitelezésére. A kivitelezések 2026 Q2-ben indulnak és várhatóan 2026 Q3 végén, Q4 elején kerülnek átadásra.

Debrecen Kishegyesi és Miskolc Szentpéteri lokációkon 2025 Q4-ben elkészült a teljes légcsatorna hálózat tisztítása, fokozva ezzel a belső komfort érzetet és a rendszer hatékonyságát.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljes körű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai 2025 Q4-ban is folytatódtak, mely során kis vízfogyasztású csaptelepek, energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre és a használati melegvíz (HMV) termelés – a távoli, központi gázkazán által megtermelt melegvíz helyett, - helyi, elektromos bojler segítségével kerül előállításra. Ezáltal is

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről megfigyelve a BREEAM és az ESG szempontrendszerének, csökkentve a víz és elektromos áram felhasználást, ugyanakkor fokozva a vásárlói élményt. A Debrecen Kishegyesi, Miskolc Szentpéteri, székesfehérvári, kecskeméti és pécsi bevásárlóparkok esetében a kivitelezői tender sikeresen lezajlott, a kivitelezés Q4-ban a tervezett ütemezésnek és műszaki tartalomnak megfelelően elkészültek.

Szegeden az energiahatékonyságot, és korszerűsítést szem előtt tartva 2026-ban tervezett a tető hő- és vízszigetelésének cseréje. Ehhez 2025 Q4-ben elkezdődtek a szükséges tervezési előkészítő munkákat.

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.

Magyarországi és csehországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

A bankhitel restrukturálását követően, a 2025.12.31-ei mérlegfordulónapra a bankhitel jellemző adatai az alábbiak:

Lejárat:	2030. június 30.
Hitelkeret összege:	154,81 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 12. 31. napján	153,26 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2,5% kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Tőketörlesztés ütemezése:	Naptári év végén a hitelkeret összegének 1%-a, a maradvány Lejáratkor
Fedezettség	Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. Kamatcsere ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegekre a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet. Sávós kamatláb ügylet: A 2027.03.31 és 2030.06.30. közötti időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 1,85% alá esne akkor az SPP Csoport a tőke 70%-ra 1,85%-ot fizet a 3 havi Euribor helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 4% felé emelkedne akkor 4% -ot.
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. - Tájékoztató a 2025. negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávós kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625 €	38.503.124 €	-	128.343.750 €	154.810.000 €
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000 €	38.024.998 €	-	126.750.000 €	153.261.900 €
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750 €	37.518.748 €	-	125.062.500 €	153.261.900 €
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500 €	37.012.500 €	-	123.375.000 €	153.261.900 €
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250 €	36.506.252 €	-	121.687.500 €	153.261.900 €
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330 €	107.283.330 €	151.713.800 €
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	150.165.700 €
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	148.617.600 €
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	147.069.500 €

Szlovákiai ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

Az SPP Csoport a szlovákiai ingatlanok megszerzését részben banki hitelből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2029. december 15.
Hitelkeret összege:	46 millió EUR
Kölcsön összege:	46 millió EUR
Finanszírozó bank:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 12. 31. napján	46 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2025.12.31-ig 2,15% azt követően 2% és 2,3% között aktuális kamatfedezeti mutató alapján. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség	A tőkeösszeg 70%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra sávós kamatláb ügylettel fedezett 1,5% minimum (floor) és 3% maximum (cap) kamatlábbal.

Biztosítékok	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.
--------------	---

Szlovákiai ingatlanokhoz kapcsolódó tulajdonosi kölcsönök

A szlovákiai ingatlanok megszerzését az SPP csoport részben tulajdonosi kölcsönökből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint. A táblázat a szlovák leányvállalat kisebbségi tulajdonosai által nyújtott kölcsönöket tartalmazza:

Lejárat:	2033. december 14.
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 12. 31. napján	Unity SK Holding Zrt.: 6,65 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,43 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 3,7%
Kamatperiódus:	naptári év
Kamatfizetés ütemezése:	évente tőkésedik
Tőketörlesztés ütemezése:	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor fizetendők.

Mérlegfordulónap utáni események

Miután 2025. december 23. napján a Shopper Park Plus Nyrt. ("SPP") és nyolc Lengyelországban bejegyzett leányvállalata előzetes adás-vételi szerződés kötött nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megszerzésére (Tranzakció) a mérlegfordulónapot követően a következő kapcsolódó események történtek:

A Tranzakció finanszírozásának biztosítása érdekében az SPP lengyel leányvállalatai mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG mint hitelező – a 2025. december 23. napján aláírt Term Sheet-nek megfelelően – 2026. február 25. napján aláírták a lengyel ingatlanportfólió finanszírozásához szükséges, maximum 155 000 000 euró hitelkeret összegű hitelszerződést, amely magában foglalja a tranzakció végrehajtásához szükséges maximum 110 000 000 euró összegű tranzakciós hitelkeretet és az ingatlanok átruházásához kapcsolódó ÁFA finanszírozásához szükséges hitelkeretet is.

2026. február 25. napján – a Tranzakció részeként és előfeltételeként – az SPP lengyel leányvállalatai, mint bérbeadók szerződést kötöttek (ún. Hyperlease Agreement) a Tranzakció tárgyát képező ingatlanokon kulcsbérlokként (ún. anchor tenant) működő Auchan Polska Sp. Z.o.o. bérelővel. A Hyperlease Agreement hatálybalépésének feltétele a Tranzakció sikeres zárása.

A Tranzakció zárására előreláthatólag 2026. márciusának első felében kerül sor.

EPRA Mutatószámok

		2025 Q4	2024 Q4
EPRA Earnings ¹	MEUR	3,84	2,53
EPRA Earnings per share	EUR	0,16	0,17
EPRA Earnings per share using weighted avg. Number of shares	EUR	0,24	
EPRA net initial yield ²	%	6,96%	7,15%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	324	213
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	13,3	14,2
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	324	213
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	13,3	14,2
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	288	186
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	11,9	12,4

EPRA vacancy rate ⁶	%	8,6%	9,7%
EPRA loan-to-value ⁷	%	20,9%	29,9%

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	6 340 828	27,81%	27,81%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	10,31%	10,31%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,78%	10,78%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,50%	6,50%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,79%	5,79%
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					38,12%

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	7 840 828	32,27%	32,27%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	9,67%	9,67%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,12%	10,12%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,09%	6,09%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,43%	5,43%
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					41,94%

A teljes alaptőkére vonatkozóan bizonyos¹ döntési jogkörökben:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	7 840 828	32,27%	56,46%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	9,67%	6,22%

¹ Elsőbbségi joggal érintett kérdések: (i) az Igazgatóság 3 (három) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása; valamint (ii) a felügyelőbizottság 2 (kettő) tagjának megválasztása és az ilyen döntéshozatali rend mellett megválasztott tagok visszahívása.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025. negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,12%	6,50%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,09%	3,92%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,43%	3,49%
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					62,68%

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
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 (elnök)	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, 2026.02.27

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

Nem auditált pénzügyi adatok

Tartalomjegyzék

Konszolidált jövedelemre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása	4
Konszolidált saját tőke kimutatás.....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás.....	6
Kiegészítő melléklet.....	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok	9
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában	9
4. Szegmensinformációk	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	12
6. Bérleti díj bevétel	13
7. Nettó szolgáltatási eredmény	13
8. Igazgatási költségek és egyéb bevételek	14
9. Értékvesztés	14
10. Kapcsolt felek	15
11. Pénzügyi instrumentumok	16
12. Nyereségadók	17
13. Cash flow fedezeti ügyletek	17
14. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	18
15. Mérlegfordulónapot követő események	18

Konzolidált jövedelemre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2025.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	33 000 141	9 096 150	24 179 949	6 382 850
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	14 278 817	4 258 456	10 718 598	3 095 019
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(18 000 613)	(5 255 380)	(12 950 241)	(3 504 244)
Bruttó eredmény		29 278 345	8 099 226	21 948 306	5 973 625
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	25 784 643	1 030 066	13 700 858	4 760 301
Értékvesztés/ Értékvesztés visszaírása	9	190 222	(57 671)	(197 474)	(212 438)
Igazgatási költségek	8	(4 664 927)	(1 392 621)	(3 438 626)	(1 006 288)
Egyéb bevételek	1	0	(430 691)	616 033	616 033
Működési eredmény		50 588 284	7 248 309	32 629 097	10 131 233
Pénzügyi bevételek		1 332 941	825 133	881 938	248 256
Pénzügyi ráfordítások		(11 543 568)	(2 785 393)	(9 493 120)	(2 669 690)
Adózás előtti eredmény		40 377 657	5 288 049	24 017 915	7 709 799
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	12	(3 759 833)	14 681	191 845	448 541
Tárgyidőszaki eredmény		36 617 824	5 302 730	24 209 760	8 158 340
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		3 920 713	(324 036)	(16 181)	(16 181)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		32 697 111	5 626 766	24 225 941	8 174 521
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	13	300 784	546 781	(515 674)	(66 296)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		300 784	546 781	(524 808)	(75 430)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		36 918 608	5 849 511	23 684 952	8 082 910
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész	1	3 899 144	(301 187)	(16 181)	(16 181)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		33 019 465	6 150 698	23 701 133	8 099 091
Egy részvényre jutó eredmény		2,07	0,36	1,85	0,62
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		2,07	0,36	1,85	0,62
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		2,07	0,36	1,85	0,62

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		430 002 016	309 625 541
Befektetési célú ingatlanok	1,5	430 000 000	309 620 000
Egyéb befektetett eszközök		2 017	5 541
Forgóeszközök		138 188 022	62 034 498
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		7 283 851	5 510 203
Tényleges nyereségadó követelés		230 580	308 452
Egyéb követelések	3	85 201 956	3 853 428
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	13 705 282	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		31 766 353	9 360 900
<u>Eszközök összesen</u>		568 190 038	371 660 039
<u>Források</u>			
Saját tőke		321 915 745	200 781 865
Jegyzett tőke		2 429 762	1 499 762
Tőketartalék		248 071 781	152 188 510
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 362 114)	(1 684 466)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		64 579 734	44 480 623
Nem ellenőrző részesedés		8 205 714	4 306 570
Hosszú lejáratú kötelezettségek		224 403 096	150 248 217
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	207 180 941	138 071 145
Bérlői letétek		8 467 425	6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek		8 754 730	5 390 284
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	30 551
Rövid lejáratú kötelezettségek		21 871 197	20 629 957
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	1 548 600	6 281 360
Szállítók		3 068 995	2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		100 519	182 280
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 383 682	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	15 769 400	10 343 185
Kötelezettségek összesen		246 274 293	170 878 174
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		568 190 038	371 660 039

Konszolidált saját tőke kimutatás

	Megjegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Devizaárfolyam-átváltási tartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen nem ellenőrző részesedés nélkül	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2024.01.01 (audítált)		1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	0	30 223 529	160 884 261	0	160 884 261
Tárgyidőszaki eredmény		0	0	0	0	24 225 941	24 225 941	(16 181)	24 209 760
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(515 674)	(9 134)	0	(524 808)	0	(524 808)
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(9 968 847)	(9 968 847)	0	(9 968 847)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(221 252)	0	0	0	(221 252)	0	(221 252)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés		192 000	21 888 000	0	0	0	22 080 000	0	22 080 000
Időszakra vonatkozó felvásárláskori nem ellenőrző részesedés értéke		0	0	0	0	0	0	4 322 751	4 322 751
Egyenleg 2025.01.01 (audítált)		1 499 762	152 188 510	(1 684 466)	(9 134)	44 480 623	196 475 295	4 306 570	200 781 865
Időszaki eredmény		0	0	0	0	32 697 111	32 697 111	3 920 713	36 617 824
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	322 353	0	0	322 353	(21 569)	300 784
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(12 597 999)	(12 597 999)	0	(12 597 999)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(3 626 729)	0	0	0	(3 626 729)	0	(3 626 729)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés		930 000	99 510 000	0	0	0	100 440 000	0	100 440 000
Záró egyenleg 2025.12.31 (nem audítált)		2 429 762	248 071 781	(1 362 113)	(9 134)	64 579 735	313 710 031	8 205 714	321 915 745

Konszolidált cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		40 377 657	24 017 915
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	5	(25 784 643)	(13 700 858)
Deviza átszámítás		(181 211)	81 871
Egyéb eredmény korrekciók		9 087 130	8 155 495
Vevők és egyéb követelések változása	3	(83 760 071)	(73 428)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		1 711 188	301 996
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	29 296 233	(33 068 902)
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		6 475 474	(11 264 294)
Fizetett nyereségadó		(399 275)	44 343
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		(23 177 517)	(25 505 862)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(94 595 357)	(7 269 142)
A leányvállalatok feletti irányítás megszerzéséből származó összesített pénzáramlások		(17 764)	4 973 472
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(94 613 121)	(2 295 670)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(3 048 100)	(5 906 250)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	68 081 493	10 424 698
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	3	17 000 000	12 840 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		(17 018 464)	(12 840 000)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		(3 626 729)	(221 252)
Tőkeemelés		100 440 000	22 080 000
Fizetett kamatok		(9 215 321)	(8 802 693)
Fizetett osztalék		(12 597 999)	(9 968 847)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		140 014 880	7 605 657
			0
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		22 224 242	(20 195 876)
			0
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		9 360 900	29 638 646
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért deviza árfolyamnyereség/(veszteség)		181 211	(81 871)
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		31 766 353	9 360 899

Kiegészítő melléklet

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 (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) törzsrésvényeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik.

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 2025.12.31.-én 22 797 618 db egyenként 0,1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrésvényből, 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.

A Csoport (Shopper Park Plus Nyrt. és leányvállalatai) kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A Csoport 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 Shopper Park Plus Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok közül a Shopper Retail Park Kft. és a lengyel leányvállalatok szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként kerültek nyilvántartásba vételre Magyarországon.

A Társaság képviseletére 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

Jelentős tárgydőszaki tranzakciók, ügyletek:

Az SPP Nyrt. 2025. március 6-án bejelentette, hogy leányvállalata, a SKRADEVEL Holding Kft. többségi tulajdonában álló, Szlovákiában bejegyzett Shopping Malls SVK s.r.o. teljesítette vételár-fizetési kötelezettségét az eladó felé és a párhuzamos szlovák földhivatali eljárások eredményeként megszerezte négy, korábban a szlovák Tesco-portfóliót részét képező bevásárlópark tulajdonjogát.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

A vételár 83 503 620 EUR volt, amit a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. hitelező által fenntartott 46 000 000 EUR hitelkeretből (lásd 3. megjegyzés), 25 200 000 EUR egyéb hitelből és korábban tőkeként bevont önerő felhasználásával került finanszírozásra.

Az SPP 60% tulajdonrészrel rendelkezik a Shopping Malls SVK s.r.o. leányvállalatban, melyet a 100%-ban tulajdonolt SKRADEVEL Holding Kft. leányvállalatán keresztül birtokol, a fennmaradó 40% tulajdonrészt a TSP Partner Hungary Kft és UNITY SK Holding Zrt. birtokolja.

A vásárlási tranzakcióhoz kapcsolódóan 3 833 260 EUR vételárrész került visszatartásra, amely az Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek között került kimutatásra.

A Shopping Mall SVK által megszerzett bruttó eszközök teljes valós értéke lokációként lényegében egyetlen azonosítható eszközben koncentrálódik. Így az ingatlan megvásárlása nem minősül üzleti kombinációnak, eszközvásárlásnak tekintendő.

A Csoport 2025 április 7.-én kamatcsere ügyletet kötött, mely szerint a hitel tőkeösszegének 30%-ra a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet. A 2,5%-os kamat marginnal együtt ez azt jelenti, hogy a hitel tőkeösszegének 30%-ra 4,54%-os fix kamatot fizet. A hitel tőkeösszegének 70%-ra kötött kamatplafon ügylet feltételei nem változtak.

Az SPP az ingatlanportfóliójának részbeni átstrukturálásról döntött, melynek keretében 2025.06.30-án értékesítette ingatlanjait a Shopper Retail Park Kft.-nek, amelynek 100%-os tulajdonosa. Konszolidált szinten nem történt változás az ingatlanportfólióban.

2025 július 1.-i hatállyal a magyarországi és csehországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel, amelyet az OTP Bank Nyrt and Erste Group Bank AG, Erste Bank Hungary Zrt nyújtottak, 2027. március 31-ről 2030. június 30-ig meghosszabbításra, a hitelkeret összege pedig 133,1 millió euró összegről 154,8 millió euró összegre megnövelésre került, melyet a Shopper Retail Park Kft. teljes összegben lehívott 2025 júliusában (lásd 3. megjegyzés).

A magyarországi és csehországi ingatlanokkal kapcsolatos bankhitelre az SPP Csoport 2025 augusztus 7.-én fedezeti ügyletet kötött mely a hitel aktuális tőketartozásának 70%-át fedezi 2027.03.31 és 2030.06.30. között minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett.

A Shopper Park Plus Nyrt. 2025 júniusában a 17 millió euró kölcsönt vett fel többségi befolyással rendelkező tulajdonosától a Penta CEE Holding Zrt.-től, melyet 2025 július 21.-én a kölcsön kamataival együtt teljes összegében visszafizetett (lásd. 3. megjegyzés és 10. megjegyzés).

A Shopper Park Plus Nyrt. 2025. december 2.-án, tőkeemelés keretében 9 300 000 db „A” sorozatú, részvényenként 0,1 euró névértékű és 10,80 euró kibocsátási értékű dematerializált törzsrészcsekket bocsátott ki.

2025. december 23. napján a Shopper Park Plus Nyrt. („SPP”) és nyolc Lengyelországban bejegyzett leányvállalata előzetes adás-vételi szerződés kötött nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megszerzésére, és 2025. december 29-én 80 millió EUR foglalt utalt el az eladók részére. A tranzakció összhangban áll az SPP stratégiájával, amely szerint a társaság a közép- és kelet-európai régió élelmiszer-központú kiskereskedelmi parkjainak vezető tulajdonosává és üzemeltetőjévé kíván válni. A Tranzakció zárásához a piacon szokásos zárási előfeltételek teljesítése szükséges, amely 2026. első negyedévében várható. A tranzakció főbb paraméterei a következők: Vételár: kb. 195 millió EUR, bérbeadható terület (GLA): kb. 210 000 m², várható hozam: kb. 9,1%.

A Tranzakció finanszírozásának biztosítása érdekében az SPP lengyel leányvállalatai mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG mint hitelező 2025. december 23. napján Term Sheet-et írtak alá.

2. Egyéb nyilatkozatok

Jelen pénzügyi kimutatás az Európai Unió által elfogadott Nemzetközi Számviteli Standardok előírásaival összhangban készült.

Az alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2024-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikákkal. A bemutatott számviteli politikák változatlanok az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Jelen pénzügyi kimutatás nem tartalmaz minden információt, ezért azt a Társaság 2024 december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójával együtt kell olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás a Társaság 2024. december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójához képest.

A bemutatott időszakban, 2025. december 2.-án, a Társaság 9.300.000 db „A” sorozatú, részvényenként 0,1 euró névértékű és 10,80 euró kibocsátási értékű dematerializált törzsrészvényt bocsátott ki.

Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2025 december 31-el végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Jelen pénzügyi kimutatás a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

Hitelek és kölcsönök

A banki hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2024.12.31-én 134 255 705 EUR volt, amely 2025.12.31-re 198 254 601 EUR-ra nőtt. A növekedés oka a szlovák leányvállalat 46 000 000 EUR új bankkölcsön és a cseh és magyar ingatlanokat finanszírozó bankhitel átstrukturálása kapcsán

21 685 000 EUR összegben emelkedő bankkölcsön.

A szlovák leányvállalat által felvett 46 000 000 EUR banki hitel célja a korábban a szlovák Tesco-portfoliót részét képező bevásárlópark tulajdonjogának megvásárlása volt (lásd 1. megjegyzés), a hitel a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. hitelezőtől került felvételre, lejáratára 2029 december 15, kamatlába 3 havi EURIBOR+ alkalmazott kamatfelár.

2025 július 1.-i hatállyal a magyarországi és csehországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel, amelyet az OTP Bank Nyrt and Erste Group Bank AG, Erste Bank Hungary Zrt nyújtottak, 2027. március 31-ről 2030. június 30-ig meghosszabbításra, a hitelkeret összege pedig 133,1 millió euró összegről 154,8 millió euró összegre megnövelésre került, melyet a Shopper Retail Park Kft. teljes összegben lehívott 2025 júliusában (lásd 10. megjegyzés).

A fenti hitel állománynövekedéseket ellentételezte a 2025. december 31-ig tartó időszakban visszafizetett banki hitel adott évre eső része.

Adatok EUR-ban	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31. (auditált)
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek	196 706 001	127 974 345
Egyéb hitelek	10 474 940	10 096 800
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	207 180 941	138 071 145
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek rövid része	1 548 600	6 281 360
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	1 548 600	6 281 360

A banki hitelek rövid része jelentősen csökkent, mivel 2025 július 1.-i hatállyal a magyarországi és cseh ingatlanokat finanszírozó banki hitel lejáratát 2030. június 30-ig meghosszabbításra került (lásd 1. megjegyzés).

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2024.12.31-én 3 853 428 EUR volt, amely 2025.12.31-re 85 201 956 EUR-ra nőtt. A növekedés fő oka 80 millió EUR foglalo, amit a lengyel leányvállaltok utaltak a lengyelországi ingatlanok megvásárlására (lásd Note 1), valamint a nagyobb arányú elhatárolások képzése a tárgyidőszak végén.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2025. december 31-vel végződő időszak végén a Csoport 13 705 282 EUR korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (6 005 012 EUR), másik része pedig bérleti letétekhez (7 700 270 EUR).

A korlátozott felhasználású pénzeszközök egyenlege jelentősen csökkent, mivel 2024 év végén a Shopping Malls SVK s.r.o. 33 410 628 EUR összeget letétbe helyezett a korábban a szlovák Tesco-portfoliót részét képező bevásárlópark tulajdonjogának megvásárlása céljából aláírt adás-vételi szerződésnek megfelelően (lásd 1. megjegyzés), amely felszabadításra került 2025 december 31-ig.

4. Szegmensinformációk

A szegmenseket a földrajzi megbontás alapján definiáljuk, a Csoport magyarországi, csehországi, szlovák és lengyel operációjának megfelelően.

A 2025-ös üzleti évben a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Lengyelország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	19 720 288	5 998 868	7 280 985	0	0	33 000 141
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	8 386 311	2 568 285	3 324 221	0	0	14 278 817
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(10 834 459)	(3 193 593)	(3 972 561)	0	0	(18 000 613)
Bruttó eredmény	17 272 140	5 373 560	6 632 646	0	0	29 278 345
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	10 870 134	4 692 548	10 221 961	0	0	25 784 643
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	293 295	(15 274)	(87 799)	0	0	190 222
Igazgatási költségek	0	0	0	0	(4 664 927)	(4 664 927)

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025. negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

Működési eredmény	28 435 569	10 050 834	16 766 807	0	(4 664 927)	50 588 284
Pénzügyi bevételek	0	0	0	0	1 332 941	1 332 941
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	0	(11 543 568)	(11 543 568)
Adózás előtti eredmény	28 435 569	10 050 834	16 766 807	0	(14 875 554)	40 377 657
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(349 175)	0	(46 212)	0	0	(395 387)
Halasztott adó ráfordítás	0	(276 535)	(3 087 911)	0	0	(3 364 446)
Tárgyidőszaki eredmény	28 086 394	9 774 299	13 632 684	0	(14 875 554)	36 617 824
Szegmensbe sorolható eszközök:						
Befektetési célú ingatlanok	257 240 000	79 560 000	93 200 000	0	0	430 000 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 706 309	364 607	1 212 936	0	0	7 283 851
Tényleges nyereségadó követelés	0	230 580	0	0	0	230 580
Egyéb követelések	2 974 108	1 277 734	933 978	80 016 136	0	85 201 956
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	26 984 348	1 797 477	2 976 247	8 281	0	31 766 353
Szegmensbe sorolható források:						
Bérlői letétek	6 269 874	731 312	1 466 239	0	0	8 467 425
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 666 819	3 087 911	0	0	8 754 730
Szállítók	2 613 947	82 005	373 044	0	0	3 068 995
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	54 317	(10)	46 212	0	0	100 519

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

A 2024-es üzleti évben a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Lengyelország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	18 309 019	5 870 930	0	0	0	24 179 949
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	8 223 776	2 494 822	0	0	0	10 718 598
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(9 664 059)	(3 286 183)	0	0	0	(12 950 241)
Bruttó eredmény	16 868 735	5 079 570	0	0	0	21 948 306
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	11 017 628	2 683 229	0	0	0	13 700 858
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	(145 558)	(51 917)	0	0	0	(197 474)
Igazgatási költségek	0	0	0	0	(3 438 626)	(3 438 626)
Egyéb bevételek	616 033	0	0	0	0	616 033
Működési eredmény	28 356 839	7 710 883	0	0	(3 438 626)	32 629 097
Pénzügyi bevételek	0	0	0	0	881 938	881 938
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	0	(9 493 120)	(9 493 120)
Adózás előtti eredmény	28 356 839	7 710 883	0	0	(12 049 808)	24 017 915
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(307 724)	327 283	0	0	0	19 559
Halasztott adó ráfordítás	915 686	(743 400)	0	0	0	172 286
Tárgyidőszaki eredmény	28 964 801	7 294 766	0	0	(12 049 808)	24 209 760
Szegmensbe sorolható eszközök:						
Befektetési célú ingatlanok	235 740 000	73 880 000	0	0	0	309 620 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 117 766	392 437	0	0	0	5 510 203
Tényleges nyereségadó követelés	0	308 452	0	0	0	308 452
Egyéb követelések	2 606 828	1 242 350	0	0	4 250	3 853 428
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	5 695 884	1 070 639	0	0	2 594 376	9 360 900
Szegmensbe sorolható források:						
Bérlői letétek	6 036 389	719 848	0	0	0	6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 390 284	0	0	0	5 390 284
Szállítók	1 644 454	494 210	0	0	0	2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	182 280	0	0	0	0	182 280

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A 2025 december 31.-i értékelésre, ahogy korábbi időszakokban is, a Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására 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, amelyek 2024 év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 8,8%-kal nőtt 2024 év végéhez képest. Ezen kívül a 2025 december 31-ig tartó időszakban a Csoport megvásárolta a szlovák ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 93 200 000 EUR összegre értékelte.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 120 380 000 EUR összeggel növekedett a 2025 december 31-ig tartó időszakban, amelyből 25 784 643 EUR a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt

nyeresége, 94 595 357 EUR pedig az ingatlanok fejlesztési költségeinek értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt szlovák ingatlanok teszik ki.

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2025.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	33 000 141	9 096 150	24 179 949	6 382 850
<i>ebből fix</i>	<i>31 031 292</i>	<i>8 299 163</i>	<i>22 677 548</i>	<i>5 846 696</i>
<i>változó</i>	<i>1 968 849</i>	<i>796 987</i>	<i>1 502 401</i>	<i>536 155</i>

A 2025 december végével bevétele 36,5%-kal nőtt 2024 ugyanazon időszakához képest, amelyet elsősorban a szlovák ingatlanok bekerülése indokol (lásd 4. megjegyzés).

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2025.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	14 278 817	4 258 456	10 718 598	3 095 019
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(18 000 613)	(5 255 380)	(12 950 241)	(3 504 244)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>(3 721 795)</i>	<i>(996 924)</i>	<i>(2 231 643)</i>	<i>(409 225)</i>

Az SPP csoport a tovább számlázott energia, víz és csatorna költségeket nettó módon mutatja ki mivel a közműszolgáltatás tovább számlázása 2024-re lényegében teljeskörűvé váló almérősítéssel ügynöki jellegű tevékenységgé vált, így IFRS szerint a bevételek és költségek nettó módon való kimutatása vált szükségessé (további információ a Társaság 2024 december 31-vel végződő éves konszolidált pénzügyi beszámolójának 2.6 megjegyzésében található).

8. Igazgatási költségek és egyéb bevételek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2025.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	746 878	425 624	528 211	318 286
Jogi tanácsadás	617 666	(17 452)	519 771	165 460
Menedzsment díj	2 680 878	696 732	1 974 175	570 989
Egyéb igazgatási költségek	619 506	287 717	416 468	(48 448)
Összesen	4 664 927	1 392 621	3 438 626	1 006 288

Az igazgatási költségek mértéke 2025 -ben növekedett elsősorban a szlovák leányvállalat bevonása miatt.

A tárgyidőszakban a magyarországi és csehországi ingatlanok megvásárlásakor visszatartott vételárból 2025.09.30-án 427 985 EUR egyéb bevételek soron feloldott összeg átsorolásra került a Pénzügyi bevételek sorra.

9. Értékvesztés

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

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2024. január 1-én (auditált)	383 199
Értékvesztés képzése	502 775
Értékvesztés feloldása	(305 301)
Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	580 673
Értékvesztés képzése	158 758
Értékvesztés feloldása	(348 980)
Egyenleg 2025. december 31-én (nem auditált)	390 451

A 2025-ös évben az értékvesztés képzésének és feloldásának nettó eredménye 190 223 EUR feloldás volt.

10. Kapcsolt felek

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

Partner neve	Tranzakció típusa	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	17 000 000	12 840 000
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	149 479	18 464
Adventum Trium Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap	Üzletrész vásárlás	0	9 500 000
Penta CEE Holding Zrt.	Üzletrész vásárlás	0	10 000
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		17 149 479	9 510 000
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	2 680 878	1 974 175
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	925 107	615 996
Grw Invest Kft.	Számviteli és pénzügyi tanácsadás	0	84 648
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	384	459
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		3 606 368	2 675 279

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

Partner neve	Mérlegsor	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	18 464
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen		0	18 464

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

A Shopper Park Plus Nyrt 2025 június 4-én 20 millió euró összegű hitelkeretszerződést írt alá többségi tulajdonosával, a Penta CEE Holding Zrt.-vel. A hitelkeret a szerződés aláírásától számított 60 napig volt elérhető, 8%-os kamattal rendelkezett. 2025 június hó folyamán SPP összesen 17 millió euró összegű hitelt hívott le a keretből, melyet kamataival együtt 2025 júliusban visszafizetett.

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

Kompensációk (EUR-ban)	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	48 173	49 112

11. 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	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	7 283 851	5 510 203
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	84 241 154	2 970 255
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	13 705 282	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	31 766 353	9 360 900
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	136 996 640	60 842 873
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	136 996 640	60 842 873
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	207 180 941	138 071 145
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	207 180 941	138 071 145
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	1 548 600	6 281 360
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>1 548 600</i>	<i>6 281 360</i>
Szállítók	3 068 995	2 138 665
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	10 400 630	8 718 621
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	15 018 225	17 138 646
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	222 199 166	155 209 791
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	30 551
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	0	30 551
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 383 682	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 507 328	1 353 024
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	3 891 010	3 037 491
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	3 891 010	3 068 042

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazza a halasztott bevételeket és költségek passzív időbeli elhatárolásait.

Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok tartalmazzák a lengyel leányvállalatok által utalt 80 millió EUR foglalót a lengyelországi ingatlanok megvásárlására.

A korlátozott felhasználású pénzeszközök egyenlege nagyobb mértékben csökkent, mert a Shopping Malls SVK s.r.o számláján 2024-ben, négy szlovák TESCO bevásárlópark megvásárlása elhelyezett összeg felhasználásra került.

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

12. Nyereségadók

Az Anyavállalat és a magyar ingatlanokat tulajdonló Shopper Retail Park Kft SZIT státuszuk miatt nem kötelezettek társasági adó és iparűzési adó megfizetésére, csak az innovációs járulékra, amely a nyereségadók között van kimutatva.

A nyereségadók részét képezi a halasztott adó ráfordítás. A halasztott adó ráfordításban bekövetkezett növekedést a szlovák ingatlanok 2025 évi bekerülése okozza (lásd 1. megjegyzés). A halasztott adó bevételt a cseh entitások előző évekről áthozott negatív társasági adóalapja eredményezte valamint a szlovák entitás egyes passzív időbeli elhatárolás tételeiből fakad.

Adatok EUR-ban	2025.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (nem auditált)	2025.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.12.31-én végződő 12 hónapos időszak (auditált)	2024.12.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Tényleges nyereségadó ráfordítás	395 387	73 171	(19 560)	36 644
Halasztott adó ráfordítás	4 155 235	315 126	(172 286)	(485 186)
Halasztott adó bevétel	(790 789)	(402 978)	0	0
Összesen	3 759 833	(14 681)	(191 845)	(448 541)

13. Cash flow fedezeti ügyletek

A Csoport a változó kamatozású bankhitelein jelentkező kamatláb kockázat fedezetére fedezeti ügyleteket kötött. A magyar és cseh ingatlanokat finanszírozó bankhitelre kamatplafon, kamatcsere és sávós kamatláb ügyleteket kötött, ezek részleteit az alábbi táblázat foglalja össze (adatok EUR-ban).

Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva.

Kamatcsere ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegekre a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet.

Sávós kamatláb ügylet: A 2027.03.31 és 2030.06.30. közötti időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 1,85% alá esne akkor az SPP Csoport a tőke 70%-ra 1,85%-ot fizet a 3 havi Euribor helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 4% felé emelkedne akkor 4% -ot.

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávós kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625	38.503.124	-	128.343.750	154.810.000
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000	38.024.998	-	126.750.000	153.261.900
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750	37.518.748	-	125.062.500	153.261.900
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500	37.012.500	-	123.375.000	153.261.900
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250	36.506.252	-	121.687.500	153.261.900
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330	107.283.330	151.713.800
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800

2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660	106.199.660	150.165.700
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990	105.115.990	148.617.600
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320	104.032.320	147.069.500

A szlovákiai ingatlanokat finanszírozó bankhitel fedezeti ügylete sávós kamatláb ügylet: a tőkeösszeg 70%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra 1,5% minimum (floor) és 3% maximum (cap) kamatlábbal. A bankhitel tőkeösszege a lejáratig változatlan.

A cash flow ügyletek valós értékét az alábbi táblázat mutatja be:

Adatok EUR-ban	2025.12.31 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 383 682	1 684 467

14. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

Függő követelések

Függő 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 függő követelései, amelyeknél a gazdasági hasznossággal járó javak beáramlása valószínű és jelentős lenne.

Függő kötelezettségek

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

15. Mérlegfordulónapot követő események

Miután 2025. december 23. napján a Shopper Park Plus Nyrt. ("SPP") és nyolc Lengyelországban bejegyzett leányvállalata előzetes adás-vételi szerződés kötött nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megszerzésére (Tranzakció) a mérlegfordulónapot követően a következő kapcsolódó események történtek:

A Tranzakció finanszírozásának biztosítása érdekében az SPP lengyel leányvállalatai mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG mint hitelező – a 2025. december 23. napján aláírt Term Sheet-nek megfelelően – 2026. február 25. napján aláírták a lengyel ingatlanportfólió finanszírozásához szükséges, maximum 155.000.000 euró hitelkeret összegű hitelszerződést, amely magában foglalja a tranzakció

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2025 negyedik negyedéves valamint a 2025. évi eredményről

végrehajtásához szükséges maximum 110.000.000 euró összegű tranzakciós hitelkeretet és az ingatlanok átruházásához kapcsolódó ÁFA finanszírozásához szükséges hitelkeretet is.

2026. február 25. napján – a Tranzakció részeként és előfeltételeként – az SPP lengyel leányvállalatai, mint bérbeadók szerződést kötöttek (ún. Hyperlease Agreement) a Tranzakció tárgyát képező ingatlanokon kulcsbérliként (ún. anchor tenant) működő Auchan Polska Sp. Z.o.o. bérelővel. A Hyperlease Agreement hatálybalépésének feltétele a Tranzakció sikeres zárása.

A Tranzakció zárására előreláthatólag 2026. márciusának első felében kerül sor.

Budapest, 2026. február 27.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag