



SHOPPER PARK PLUS NYRT.
2025. ÉVI ELSŐ NEGYEDÉVES JELENTÉS

ELSŐ NEGYEDÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS CSOPORT („SPP Csoport” vagy „Shopper Park Plus Csoport”) 2025. ÉVI ELSŐ NEGYEDÉVES EREDMÉNYÉRŐL

A jelentés a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság”) vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) szerint elkészített, 2025. március 31. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált kimutatásokat tartalmazza.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték-egység	Magyarázat	2025 1-3 hó	2024 1-3 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	7,0	6,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(1,0)	(0,9)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	6,0	5,1
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	10,0	2,8
Igazgatási költség	MEUR	E5	(1,3)	(0,7)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(2,4)	(2,4)
Adózott eredmény	MEUR	E7	10,5	4,4
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	0,50	0,34

Részvény információk		2025.03.31	2024.12.31
Részvény darabszám	db	14 997 618	14 997 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	13,6	13,1
Részvény ár	EUR	12,8	11,8
Piaci kapitalizáció	MEUR	192,0	177,0

Pénzügyi pozíció			2025.03.31	2024.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	405,7	309,6
Saját tőke	MEUR		211,3	200,8
Hitelállomány	MEUR	P2	189,0	144,4
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	47%	47%

Működési adatok			2025.03.31	2024.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		396	325
Kiadottság	%	M1	94,1%	94%
WAULT	év	M2	5,8	5,5
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	23%	28%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2024 első negyedévi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 1 MEUR, azaz 17,6%-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 956 ezer euró volt az első negyedévben. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2024 első negyedévéhez képest 301 ezer euróval - 6,9%-kal - nőtt, míg a csehországi ingatlanok bérleti díj bevétele 207 ezer euróval - 12,7%-kal - csökkent. A csehországi ingatlanok bérleti díjának csökkenését a 2024 Q1-es bázisidőszak egyszeri hatások miatti magasabb bérleti bevétele okozza. A 2025 Q1-es csehországi bérleti bevételeket a 2024 Q4-hez viszonyítva 0,3%-os az emelkedés.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény az iparági sajátosságoknak megfelelően mindkét időszakban veszteséges volt. Az üzemeltetési veszteség a bérleti díj bevétel arányában a 2024. első negyedévi -15,5%-ról 2025 első negyedévében -13,9%-ra javult.
E3	Bruttó eredmény	A 2025 Q1-es bruttó eredmény 2024 Q1-hez képest 19,7%-os növekedést mutat. A növekedést elsősorban a szlovák ingatlanok konszolidációs körbe kerülése okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség a tárgyidőszakban 10 MEUR volt, 7,2 MEUR-ral magasabb, mint az összehasonlító időszakban. Az átértékelési nyereség elsősorban a szlovák ingatlanokon keletkezett a vételár és a fordulónapi ingatlanértékelés különbözeteként.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 75,5 %-kal emelkedtek 2025 első negyedévében az összehasonlító időszakhoz képest. Az igazgatási költségek emelkedésének két fő oka a szlovák akvizícióhoz kapcsolódó költségek (249 ezer euró) és a magasabb eszközérték miatti magasabb menedzsment díj volt (171 ezer euró).
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2025 első negyedévében 2,4 MEUR volt, mely megegyezik az összehasonlító időszak adatával. Mivel a hitelállomány nőtt az összehasonlító időszakhoz képest, a változatlan veszteség az idegen tőke csökkenő relatív költségét mutatja.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2025 első negyedévében 10,5 MEUR-t tett ki, 138,5%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában. Az adózott eredmény növekedése a tárgyidőszakban elsősorban a szlovák akvizíció eredménye az átértékelési nyereségen és a bruttó eredmény növekedésén keresztül.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2025 első negyedévében 49,6%-kal javult, 50 eurocentet tett ki részvényenként. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest kisebb emelkedés oka, hogy a tárgyidőszaki eredmény zömét adó szlovák ingatlanok 40%-a kisebbségi tulajdonban van továbbá a 2024-es zártkörű tőkeemelés 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 ebből az akvizícióból adódik.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a szlovák leányvállalat által felvett bankhitel 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 96,5%-ra, a magyar ingatlanokon 93,4%-ról 93,7%-ra emelkedett. A szlovák ingatlanok kiadottsága 93,6%.
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, 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 2025 első negyedévi adózott eredménye 10,5 MEUR volt, jelentősen felülmúlva az előző év azonos időszakának 4,4 millió EUR nyereségét. A nyereség jórészt a csoport beszámolójába most első ízben bekerülő szlovák ingatlanok ártértékelési nyereségére támaszkodott, mely 9,7 MEUR-t tett ki. Mivel a szlovák ingatlanokban az SPP csoport részesedése 60%-os, így az egy részvényre jutó eredmény növekedése a konszolidált adózott eredmény növekedésénél kisebb volt, 50 eurócentet jelentett 2025 első negyedévében, szemben az előző év azonos időszakának 34 eurócentes adatával.

A Shopper Park Plus Csoport 2025 első negyedévében 4 szlovákiai retail parkkal bővült, melyekben 60%-os tulajdoni aránnyal rendelkeznek. Az akvizícióban érintett ingatlanok korábban a Tesco Csoport tulajdonában és üzemeltetésében álltak. Az SPP Csoport korábbi magyarországi és csehországi tranzakcióihoz hasonlóan a kiskereskedelmi parkok mágnesbérletje továbbra is a Tesco marad, a helyi leányvállalatán, a TESCO STORES SR, a.s.-en keresztül.

A szlovákiai tranzakcióval a Shopper Park Plus Csoport jelentős lépést tett azon stratégiai célja felé, hogy Kelet-Közép-Európa (CEE) egyik vezető, azaz az egyik legnagyobb és egyik legjövődélmezőbb élelmiszer-központú kiskereskedelmi park tulajdonosává és üzemeltetőjévé váljon.

A Shopper Park Plus Csoport további finanszírozási lehetőségeket keres a vállalatfejlesztés folytatásához. Ilyen például – a piaci feltételek függvényében – egy lehetséges pénzbeli tőkeemelés a kelet-közép-európai régióban tervezett terjeszkedés támogatására Lengyelországban és/vagy Romániában, a Társaság már korábban közzétett stratégiájának megfelelően. A Társaság emellett aktívan vizsgálja egy másik kelet-közép-európai tőzsdére történő bevezetés (ún. dual listing) lehetőségét is. A fennálló bankhitel szerződés alapján a maximum 30 MEUR szabadfelhasználású hitellehívási lehetőség többek között a meglévő ingatlanok fejlesztését támogathatja.

A magyarországi ingatlanokon a Tesco bérleményi területek egy részének megváltására szóló opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2025.03.31-ig 22 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.

A piaci környezet az SPP Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változói a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérlok várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. Az SPP Csoport működésére jelentős hozamszintek: a 3 havi Euribor, az 5 éves kamat swap 2025 első negyedévében, folytatva a 2024-es év tendenciáját, tovább csökkentek, javítva a működési környezetet.

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 2024. első negyedévi 15,5%-ról 2025 első negyedévében 13,9%-ra csökkent. Az SPP Csoport operatív stratégiája változatlan: az üzemeltetési veszteséget az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét.

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 5 ingatlan kapta meg a BREEAM minősítést, valamint a magyarországi és csehországi ingatlanok mindegyike megkapta az Access4You minősítést.

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 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 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 márkanevet a cseh lokációkon és a 5 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 márkanevnek 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 bérbeadhatók válnak vagy a bérbeadási árakat csökkenteni szükséges ahhoz, hogy a versenyképességüket megtartsák.	Erős bérlői mix segítségével magas látogatottsági szint fenntartása az ingatlanokon.
Kiskereskedelmi forgalom csatornái változásának kockázata	Az online értékesítés részarányának esetleges növekedése az ingatlanok hasznosítása szempontjából kihívást jelent.	Hasznosítási módok előrelátó tervezése a bérlői mixben, online értékesítésre kevésbé érzékeny vagy azt kiegészítő hasznosítási módok.
Inflációs kockázat	Amennyiben az infláció az SPP Csoport költségeit jobban növelné, mint a bevételeit, az SPP Csoport jövedelmezősége csökkenne.	Az SPP Csoport által kötött bérleti szerződések többnyire inflációs klauzulával rendelkeznek, mely az infláció bizonyos mértékéig lehetővé teszi a bérleti díjak évente történő emelését.
Működési kockázatok		
Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	Az SPP Csoport kockázata, hogy esetleg nem a megfelelő megoldást választva dönt nagyösszegű beruházásokról. A költségkockázat mellett ez kieső bevételeket is magával vonhat.	Részletesen kidolgozott, rendszeresen frissített felújítási programok fenntartása az ingatlanokra.

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 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 (m²)	Elhelyezkedés
Shopland 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.
Shopland Debrecen Kishegyes	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 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.
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.
Shopland Szeged	Rókusi krt. 42- 64., 6724 Szeged, Magyarország	17 748	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 autótutat 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	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.
Shopland Váci út	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.
Shopland Galerie Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava- Třebovice, Csehország	23 174	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.
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 ingatlanál található és több helyi buszjáratnak van itt megállója.

Shopland Silesia Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava, Csehország	15 636	Az ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak 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 Karlovy Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, Csehország	18 928	Az ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel az ingatlan a közvetlenül az ingatlanál található- 'Tesco' megállóból illetve a szintén közeli 'V Aleji' buszmegállónál megálló helyi buszjáratokkal lehetséges.
Dunaszerdahely	Hlavna 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	17 635	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	Kosická 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 kezeli.

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 keretrendszerrel összhangban.

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

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

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

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. Az opavai, chrudimi, érdi, szegedi és székesfehérvári ingatlanok BREEAM In-Use „Very Good” minősítést kaptak. A karlovy vary-i és ostravai ingatlanok minősítése folyamatban van, eredményük 2025 második negyedévében várható. Az SPP Csoport, célkitűzéseinek megfelelően, minden még nem minősített ingatlan minősítését megkezdte, a maradék 11 magyarországi és 4 szlovákiai bevásárlópark BREEAM In-Use V6 minősítésének megszerzése 2025 negyedik negyedévére várható, a korábbiakhoz hasonlóan, "Very Good" minősítési szint elérésével.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperőmű mérete – tekintettel az engedélyeztetés többlet időigényére – a tender során pontosításra került, mely alapján, a 499 kW-os naperőmű méretre és a cca. 1.000 kWh tárolókapacitású ipari méretű villamosenergia tárolóra több, mint 20 ajánlatadó került előzetesen beazonosításra és meghívásra.

A Shopper Park Plus Nyrt. mind a PPA (Power Purchase Agreement), mind a Design & Build (tervezési és kivitelezés) konstrukcióra részletes ajánlatot kért, mely többek között kiterjed a tervezés, engedélyeztetés, kivitelezés, üzembe helyezésre is. Az ajánlati felhívásra határidőn belül az összes résztvevő megadta ajánlatát. Az ajánlatok szakmai értékelése többek között az ajánlati ár, referencia, garanciák stb. figyelembevételével jelenleg is zajlik, annak érdekében, hogy mind a naperőmű, mind a tároló kapcsán a legjobb 4-5 ajánlatadóval lehessen megkezdni a második körös egyeztetéseket.

A bevásárlóparkok belső, közös területein, a beltéri világítótestek energiahatékony, LED technológiájú fényforrás cseréje sikeresen befejeződött, ezáltal is megfelelően az ESG szempontoknak és csökkentve az épületek karbon lábnyomát.

A Váci úti (Gács utcai) üzletközpont tetején cserélendő sáv- és felülvilágító kupola anyagának véglegesítése folyamatban van, annak érdekében, hogy a beruházás összege és a karbon lábnyom csökkentése ideális legyen. A munkálatok 2025 Q2-ben kezdődnek és fejeződnek majd be.

A csehországi bevásárlóparkok esetében az épületfelügyeleti rendszerre (BMS) vonatkozó tender első körös ajánlatai megérkeztek, mely további műszaki egyeztetést követően folytatható.

A már több szolgáltatóval leszerződött nagyteljesítményű (DC) elektromos autótöltők létesítése 2025-ben várható. A teljes beruházás anyagi fedezetét a szolgáltatók biztosítják.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljeskörű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai 2025-ben is folytatódnak, 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 bojlerrel segítségével kerül előállításra. Ezáltal is megfelelve a BREEAM és az ESG szempontrendszerének, csökkentve a víz és elektromos áram felhasználást, ugyanakkor fokozva a vásárlói élményt. A Debrecen Kishegyesi és a Miskolc Szentpéteri bevásárlóparkok esetében, az építészeti tervezések befejeződtek és a szakági (gépész és elektromos) tervek véglegesítés alatt állnak annak érdekében, hogy a kivitelezői tender 2025 Q2-ben megkezdődhessen. Minden egyes felújított vizesblokk fizetőssé válik a bevásárló parkokban, ezáltal hosszú távon biztosítva azok műszaki színvonalát, egyúttal többlet bevételt generálva.

A székesfehérvári bevásárlóparkban az új kapu légfüggönyök kiépítési munkálatai 2025 Q1-ben befejeződtek.

A Shopper Park Plus Csoport portfóliójába most bekerült szlovákiai ingatlanok esetében a területek méretei, a bérlői terület esetleges átrendezésének lehetősége, a BMS (épületfelügyeleti) rendszer szétválasztása és a közüzemi fogyasztásmérő berendezések felmérésre fog kerülni. Az emberi biztonságot szolgáló infrastrukturális elemek - mint például a tűzvédelem - szintén felülvizsgálatra kerülnek. Szintén fel tervezi mérni az SPP Csoport a potenciális villamosenergia-megtakarításokat és az épületek környezeti lábnyomát csökkentő lehetséges beruházásokat. A BREEAM in-Use tanúsítványok megszerzése 2025 végéig várható.

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

Az SPP Csoport a magyarországi ingatlanok és a csehországi leányvállalatok tulajdonjogának megszerzését részben banki hitelből finanszírozta az alábbi lényeges feltételek szerint:

Lejárat:	2027. március 31.
Hitelkeret összege:	150 millió EUR
Kölcsön összege:	150 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 03. 31. napján	133,1 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
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.
Fedezettség	A mindenkori tőkeösszeg 70%-a a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. A 2025. április 7-én kötött kamatsere ügylet szerint a mindenkori tőkeösszeg 30%-ára a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fog fizetni.
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.

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. 03. 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
Törlesztés ütemezése:	naptári negyedév végén
Amortizáció	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 (ún. collar) 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. 03. 31. napján	Unity SK Holding Zrt.: 6,65 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,43 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 5%
Kamatperiódus:	naptári év
Törlesztés ütemezése:	évente tőkésedik
Amortizáció	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor fizetendők.

Mérlegfordulónap utáni események

Új kamatsere ügylet

A Csoport 2025. április 7-én kamatsere ügyletet kötött, mely szerint a magyarországi és csehországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 30%-ára a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fog fizetni. 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%-ára kötött kamatplafon ügylet feltételei nem változtak.

Osztalékdöntés

A Shopper Park Plus Nyrt. Közgyűlése a 2024. évi éves beszámolójának elfogadásakor 12 597 999 EUR osztalékról határozott.

EPRA Mutatószámok

		2025 Q1	2024 Q1
EPRA Earnings ¹	MEUR	2,65	1,84
EPRA Earnings per share	EUR	0,18	0,14
EPRA net initial yield ²	%	7,19%	6,90%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	224	179
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	15,0	13,7
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	224	179
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	15,0	13,7
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	192	159
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	12,8	12,2

EPRA vacancy rate ⁶	%	9,1%	9,7%
EPRA loan-to-value ⁷	%	43,2%	38,0%

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	4 641 635	34,39%	34,39%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	17,41%	17,41%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	11,35%	11,35%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					51,80%

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 141 635	40,95%	40,95%
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	15,67%	15,67%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	10,22%	10,22%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					56,62%

A teljes alaptőkére vonatkozóan bizonyos¹ döntési jogkörökben:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 141 635	40,95%	68,92
Adventum PENTA Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	15,67%	8,25%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	1 532 160	10,22%	5,38%
Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.					
Bárány Kristóf Péter					77,17%

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.

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, 2025.05.09.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

Shopper Park Plus Nyrt.

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

2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Tartalomjegyzék

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra.....	3
Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása	4
Konszolidált saját tőke kimutatás 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra....	5
Konszolidált cash-flow kimutatás a 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra .	6
Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz	7
1. Általános háttér.....	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban	8
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában	9
4. Szegmensinformációk	10
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	11
6. Bérleti díj bevétel	12
7. Nettó szolgáltatási eredmény	12
8. Igazgatási költségek	12
9. Értékvesztés	13
10. Kapcsolt felek	13
11. Pénzügyi instrumentumok	14
12. Nyereségadók	15
13. Pénzügyi instrumentumok értékelése	15
14. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	19
15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események	19

Konszolidált átfogó eredménykimutatás 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	6	7 027 933	5 976 998
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	2 999 562	5 351 118
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(3 979 564)	(6 275 493)
Bruttó eredmény		6 047 931	5 052 623
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	10 014 770	2 797 771
Értékvesztés	9	238 480	(75 469)
Igazgatási költségek	8	(1 268 044)	(722 408)
Működési eredmény		15 033 136	7 052 517
Pénzügyi bevételek		263 759	283 157
Pénzügyi ráfordítások		(2 662 704)	(2 677 247)
Adózás előtti eredmény		12 634 191	4 658 427
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	12	(2 169 349)	(270 128)
Tárgyévi eredmény		10 464 842	4 388 299
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2 935 005	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 529 837	4 388 299
A következő időszakban a tárgyévi eredménybe átsorolandó egyéb átfogó jövedelem			
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	13	32 116	390 772
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		0	0
A következő időszakban a tárgyévi eredménybe nem átsorolandó egyéb átfogó jövedelem			
Egyéb átfogó eredménnyel szemben értékelt pénzügyi eszközök eredménye		0	0
Tárgyévi egyéb átfogó eredmény		32 116	390 772
Tárgyévi átfogó eredmény		10 496 958	4 779 071
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2 935 005	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		7 561 953	4 779 071
Egy részvényre jutó eredmény		0,46	0,34
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,46	0,34
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,46	0,34

Konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	nem auditált 2025.03.31	2024.12.31
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		405 704 672	309 625 541
Befektetési célú ingatlanok	5	405 700 000	309 620 000
Egyéb befektetett eszközök		4 672	5 541
Forgóeszközök		25 372 857	62 034 498
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		5 535 473	5 510 203
Tényleges nyereségadó követelés		311 170	308 452
Egyéb követelések	3	5 550 847	3 853 428
Korlátozott felhasználású pénzeszközök		9 097 082	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		4 878 284	9 360 900
<u>Eszközök összesen</u>		431 077 529	371 660 039
<u>Források</u>			
Saját tőke		211 278 823	200 781 865
Jegyzett tőke		1 499 762	1 499 762
Tőketartalék		152 188 510	152 188 510
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 652 351)	(1 684 466)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		52 010 460	44 480 623
Nem ellenőrző részesedés		7 241 575	4 306 570
Hosszú lejáratú kötelezettségek		197 062 385	150 248 217
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	182 644 205	138 071 145
Bérlői letétek		6 953 577	6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek		7 464 602	5 390 284
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	30 551
Rövid lejáratú kötelezettségek		22 736 321	20 629 957
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	6 381 882	6 281 360
Szállítók		2 494 137	2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		218 367	182 280
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 652 351	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		11 989 584	10 343 185
Kötelezettségek összesen		219 798 706	170 878 174
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		431 077 529	371 660 039

Konszolidált saját tőke kimutatás 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Meg-jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Devizaárfolyam-átváltási tartalék	Eredmény-tartalék	Saját tőke összesen nem ellenőrző részesedés nélkül	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2023.12.31		1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	0	30 223 529	160 884 261	0	160 884 261
Időszaki eredmény		0	0	0	0	4 388 299	4 388 299	0	4 388 299
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	390 772	0	0	390 772	0	390 772
Egyenleg 2024.03.31		1 307 762	130 521 762	(778 020)	0	34 611 828	165 663 332	0	165 663 332
Időszaki eredmény		0	0	0	0	19 837 642	19 837 642	(16 181)	19 821 461
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(906 446)	(9 134)	0	(915 580)	0	(915 580)
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 2024.12.31		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	7 529 837	7 529 837	2 935 005	10 464 842
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	32 116	0	0	32 116	0	32 116
Záró egyenleg 2025.03.31		1 499 762	152 188 510	(1 652 351)	(9 134)	52 010 461	204 037 248	7 241 575	211 278 823

Konszolidált cash-flow kimutatás a 2025.03.31-én végződő, nem auditált három hónapos időszakra

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	Nem auditált 2025.03.31	Nem auditált 2024.03.31
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		8 434 191	4 658 427
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok valós értéke	5	(5 814 770)	(2 797 771)
Deviza átszámítás		0	181 310
Egyéb eredmény korrekciók		2 126 744	2 117 497
Vevők és egyéb követelések változása	3	(1 763 500)	771 562
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		197 340	113 550
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		33 904 433	487 651
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		2 097 321	(9 405 144)
Fizetett nyereségadó		(61 662)	(63 974)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		39 120 096	(3 936 892)
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	3	(86 065 230)	(702 229)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(86 065 230)	(702 229)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(1 500 000)	(1 406 250)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	46 106 856	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		(18 464)	0
Fizetett kamatok		(2 125 875)	(2 116 621)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		42 462 518	(3 522 871)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(4 482 616)	(8 161 992)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év eleji egyenlege		9 360 900	29 638 646
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért devizás árfolyamnyereség/(veszteség)		0	(181 310)
Készpénz és készpénzjellegű tételek év végi egyenlege		4 878 284	21 295 344

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz

1. Általános háttér

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

A Shopper Park Plus Nyrt-t (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) Graduw Invest Zrt. néven 2019. július 9-én alapították. A Társaság neve 2023. január 23.-án Shopper Park Plus Zrt.-re változott. A Társaság 2023.10.27.-én nyilvánosan működő részvénytársasággá alakult át, ezzel neve Shopper Park Plus Nyrt-re változott. A Társaság törzsrészcsevényeit a Budapesti Értéktőzse Prémium kategóriájában jegyzik. Jegyzett tőkéje 1 499 762 EUR. Az előző vizsgált időszakot követően nem történt változás a Társaság nevében vagy egyéb azonosító adataiban.

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 2025.03.31.-én 13 497 618 db egyenként 0,1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészcsevényből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatsőbbségi részcsevényből állt. A „B” sorozatú szavazatsőbbségi részcsevények tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A” sorozatú részcsevényhez képest bizonyos döntésekcseben. Átváltoztatható vagy átváltozó részcsevény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti évekcseben. Saját részcsevények megszerzésére irányuló tranzakció sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti évekcseben nem történt.

A Társaság bejegyzett főtevékenysége: 6811 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele.

A Csoport (Shopper Park Plus Nyrt. és leányvállalatai) kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A Csoport azzal a céllal fejlesztí 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.

Jelentős tárgyidőszaki 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. megszerezte négy, korábban a szlovákiai Tesco-portfóliót részét képező bevásárlópark tulajdonjogát.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

A Társaság képviselőit a jogosultak:

Bárány Kristóf Péter
1011 Budapest
Ponty utca 6.
Együttesen

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

Németh Gábor
1118 Budapest
Radóc utca 10.
Együttesen

Szabályozott ingatlanbefektetési társasággá történő alakulás

A Társaságot a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 2022. január 8-án, 2022. január 1-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési elővállalkozásként, 2024. január 12-én, 2023. október 26-i hatállyal szabályozott ingatlanbefektetési társaságként nyilvántartásba vette.

A Shopper Park Plus Nyrt., mint szabályozott ingatlanbefektetési társaság mentesül a társasági adó, valamint a helyi iparűzési adó fizetésének kötelezettsége alól.

A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok közül a Shopper Retail Park Kft. szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként került nyilvántartásba vételre.

2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

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

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlító időszakban és a legutóbb közzétett 2024-es évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikákkal. A bemutatott számviteli politikák változatlanok az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi beszámolót az előző évi beszámolóval együtt szükséges olvasni.

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

A vállalatcsoport szerkezetében nem történt változás 2025-ben.

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrésztvényét nem bocsátott ki.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

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 2025.03.31-re 178 801 986 EUR-ra nőtt. A növekedés oka a szlovák leányvállalat által felvett banki hitel 46 000 000 EUR értékben, amit ellentételezett az adott évben visszafizetett banki hitel adott évre eső része.

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2024.12.31-én 3 853 428 EUR volt, amely 2025.03.31-re 5 550 847 EUR-ra nőtt. A növekedés fő oka a nagyobb arányú elhatárolások képzése 2025 első negyedévében.

Beruházások

A vizsgált 3 hónapos időszakban az ingatlanok fejlesztési költsége 86 065 230 EUR-t tett ki, ami nagyrészt az újonnan portfólióba kerülő szlovákiai ingatlanoknak köszönhető.

Adatok EUR-ban	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Befektetési célú ingatlanokra aktivált összegek:	86 065 230	702 229
- melyből leasing fee összesen:	127 798	44 841

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

4. Szegmensinformációk

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

2025 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 644 778	1 426 723	956 432	0	7 027 933
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	2 031 837	579 608	388 118	0	2 999 562
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(2 537 139)	(881 262)	(561 164)	0	(3 979 564)
Bruttó eredmény	4 139 476	1 125 069	783 386	0	6 047 931
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	(387 047)	725 437	9 676 380	0	10 014 770
Értékvesztés	235 774	4 850	(2 145)	0	238 480
Igazgatási költségek	0	0	0	(1 268 044)	(1 268 044)
Működési eredmény	3 988 203	1 855 356	10 457 621	(1 268 044)	15 033 136
Pénzügyi bevételek	0	0	0	263 759	263 759
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(2 662 704)	(2 662 704)
Adózás előtti eredmény	3 988 203	1 855 356	10 457 621	(3 666 989)	12 634 191
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(91 191)	0	(3 840)	0	(95 031)
Halasztott adó ráfordítás	0	(42 278)	(2 032 040)	0	(2 074 318)
Tárgydíszaki eredmény	3 897 012	1 813 078	8 421 741	(3 666 989)	10 464 842
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	237 690 000	74 830 000	93 180 000	0	405 700 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	4 086 805	475 606	973 062	0	5 535 473
Tényleges nyereségadó követelés	0	311 170	0	0	311 170
Egyéb követelések	4 251 475	1 269 352	30 020	0	5 550 847
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	2 220 328	512 755	2 145 201	0	4 878 284
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	6 171 186	742 621	39 770	0	6 953 577
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 432 562	2 032 040	0	7 464 602
Szállítók	1 858 170	329 263	306 704	0	2 494 137
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	214 527	0	3 840	0	218 367

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

2024 első negyedében a megoszlás az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	4 343 347	1 633 651	0	0	5 976 998
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	4 507 072	844 046	0	0	5 351 118
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(5 053 240)	(1 222 253)	0	0	(6 275 493)
Bruttó eredmény	3 797 179	1 255 444	0	0	5 052 623
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	1 820 344	977 427	0	0	2 797 771
Értékvesztés	(75 469)	0	0	0	(75 469)
Igazgatási költségek	0	0	0	(722 408)	(722 408)
Működési eredmény	5 542 055	2 232 871	0	(722 408)	7 052 517
Pénzügyi bevételek	0	0	0	283 157	283 157
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(2 677 247)	(2 677 247)
Adózás előtti eredmény	5 542 055	2 232 871	0	(3 116 498)	4 658 427
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(20 228)	(0)	0	0	(20 228)
Halasztott adó ráfordítás	0	(249 900)	0	0	(249 900)
Tárgydíjszaki eredmény	5 521 827	1 982 971	0	(3 116 498)	4 388 299
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	220 620 000	71 530 000	0	0	292 150 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	4 934 800	223 298	0	0	5 158 098
Tényleges nyereségadó követelés	0	399 009	0	0	399 009
Egyéb követelések	2 910 813	663 677	0	0	3 574 489
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	20 348 672	946 671	0	0	21 295 344
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	5 956 213	611 578	0	0	6 567 791
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 896 784	0	0	4 896 784
Szállítók	1 429 255	20 481	0	0	1 449 736
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	204 307	0	0	0	204 307

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

A Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására – hasonlóan a 2024-es 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, amelyek 2024 év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 0,7%-kal nőtt 2024 év végéhez képest. Ezen kívül a szlovákiai ingatlanokat az értékbecslő 93 180 000 EUR-ra értékelte.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Bérleti díj bevétel	7 027 933	5 976 998

A 2025 március végével bevétele 17,6%-kal nőtt 2024 ugyanazon időszakához képest.

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	2 999 562	5 351 118
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(3 979 564)	(6 275 493)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>(980 002)</i>	<i>(924 375)</i>

2024 negyedik negyedétől az SPP csoport a továbbszámlázott energia, víz és csatorna költségeket nettó módon mutatja ki mivel a közműszolgáltatás továbbszámlázása 2024-re lényegében teljeskörűvé váló almérősítéssel ügynöki jellegű tevékenységgé vált, így IFRS szerint a bevételek és költségek nettó módon való kimutatása vált szükségessé. Ezért csökkent 2025-ben még 2024 első negyedéhez képest nagy mértékben mind a bevétel mind a költség.

8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	122 089	83 151
Jogi tanácsadás	174 450	147 843
Menedzsment díj	629 400	457 976
Egyéb igazgatási költségek	342 104	33 438
Összesen	1 268 044	722 408

A menedzsment díj mértéke 2025 -ben növekedett a szlovákiai portfólió bevonása miatt.

Az egyéb igazgatási költségek sor növekedésének fő oka a szlovákiai akvizícióval kapcsolatban felmerült egyszeri költségek kimutatása összesen 248 875 EUR értékben.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

9. Értékvesztés

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

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2023. december 31-én	383 199
Értékvesztés képzése	76 461
Értékvesztés feloldása	2 023
Egyenleg 2024. március 31-én	457 637
Értékvesztés képzése	426 314
Értékvesztés feloldása	303 278
Egyenleg 2024. december 31-én	580 674
Értékvesztés képzése	3 409
Értékvesztés feloldása	241 888
Egyenleg 2025. március 31-én	342 194

A 2025-ös évben az értékvesztés képzésének és feloldásának eredménye 238 480 EUR volt.

10. Kapcsolt felek

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

Partner neve	Tranzakció típusa	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
<i>Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	613 665	457 976
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	107 571	125 816
<i>Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen</i>		721 236	583 792

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

Partner neve	Mérleg sor	2025.03.31	2024.12.31
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	18 464
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen</i>		0	18 464

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

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

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

Kompensációk (EUR-ban)	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	32 329	8 614
Rövid távú munkavállalói juttatások	32 329	8 614

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	2025.03.31	2024.12.31
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 535 473	5 510 203
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	4 033 197	2 970 255
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	9 097 082	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 878 284	9 360 900
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	23 544 036	60 842 873
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	23 544 036	60 842 873
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	182 644 205	138 071 145
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	182 644 205	138 071 145
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	6 381 882	6 281 360
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>6 381 882</i>	<i>6 281 360</i>
Szállítók	2 494 137	2 138 665
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	11 277 361	8 718 621
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	20 153 380	17 138 646
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	202 797 586	155 209 791
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
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	1 652 351	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	531 576	1 353 024
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	2 183 927	3 037 491
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	2 183 927	3 068 042

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

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

A korlátozott felhasználású pénzeszközök egyenlege nagyobb mértékben csökkent, mert a Shopping Malls SVK s.r.o számláján 2024-ben, négy szlovákiai TESCO bevásárlópark megvásárlása elhelyezett összeg felhasználásra került. A maradék egyenleg a kovenáns megfelelés miatt, a hitelekhez kapcsolódó korlátozott felhasználású pénzeszköz.

12. 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.

Továbbá a Shopper Retail Park Kft. sem kötelezett társasági adó megfizetésére SZIT projektársaság státusza miatt.

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

Adatok EUR-ban	nem auditált 2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak	nem auditált 2024.03.31-én végződő 3 hónapos időszak
Tényleges nyereségadó ráfordítás	95 031	20 228
Halasztott adó ráfordítás	2 074 318	249 900
Összesen	2 169 349	270 128

13. Pénzügyi instrumentumok értékelése

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

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

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

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

a. Amortizált bekerülési érték

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

b. Valós érték egyéb átfogó eredménnyel szemben

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

c. Valós érték eredménnyel szemben

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

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

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

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

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

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

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

Az értékelési csoportba történő besoroláskor egyszerre két szempont szerint kell 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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

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.

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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

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 Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három 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 2025.03.31	2024.12.31
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 652 351	1 684 467

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.

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. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

Új kamatcsere ügylet

A Csoport 2025 április 7.-én kamatcsere ügyletet kötött, mely szerint a magyarországi és csehországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 30%-ra a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fog fizetni. 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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Nem Auditált Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások 2025.03.31-én végződő három hónapos időszakra

Osztalékdöntés

A Shopper Park Plus Nyrt. a 2024. évi éves beszámolójának elfogadásakor 12 597 999 EUR osztalékról határozott.

Budapest, 2025. május 9.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag