

SHOPPER PARK⁺

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

A tájékoztatót a Shopper Park Plus Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, 2026. március 31. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált pénzügyi kimutatásai alapján állítottuk össze, illetve abból származtattuk.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték- egység	Magyarázat	2026 1-3 hó	2025 1-3 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	10,0	7,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	0,2	(1,0)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	10,2	6,0
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	27,3	10,0
Igazgatási költség	MEUR	E5	(1,4)	(1,3)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(3,4)	(2,4)
Adózott eredmény	MEUR	E7	27,9	10,5
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,14	0,46

Részvény információk		2026.03.31	2025.12.31
Részvény darabszám	db	24 297 618	24 297 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	14,1	12,9
Részvény ár	EUR	13,6	11,7
Piaci kapitalizáció	MEUR	330,4	284,3

Pénzügyi pozíció		2026.03.31	2025.12.31	
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	648,8	430,0
Saját tőke	MEUR		350,6	321,9
Hitelállomány	MEUR	P2	356,3	208,7
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	55%	49%

Működési adatok		2026.03.31	2025.12.31	
Bérbeadható terület	ezer m ²		605,5	398,0
Kiadottság	%	M1	95,0%	94,6%
WAULT	év	M2	6,7	5,7
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	90%	82%

Részletes elemzés:

	Eredményesség	Magyarázat
E1	Bérleti díj bevétel	A 2026 első negyedévi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 3,0 millió euró, azaz 42,9%-os növekedést mutat. A növekedést elsősorban a konszolidációs körbe 2026 márciusában bekerülő lengyelországi ingatlanok bérleti díjhoz való hozzájárulása, valamint a 2025 februárjában bekerülő szlovákiai ingatlanok bérleti díjhoz való teljes negyedéves hozzájárulása okozza. A lengyelországi ingatlanok bérleti díj bevétele 1,3 millió euró volt 2026 első negyedévében. A szlovákiai ingatlanok bérleti díj bevétele 1,1 millió euróval volt magasabb 2026 első negyedévében, mint az összehasonlítható időszakban. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2025 első negyedévéhez képest 0,6 millió euróval (12,3%-kal), a csehországi ingatlanoké 0,1 millió euróval (3,7%-kal) nőtt.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény 2026 első negyedévében pozitív volt, a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően.
E3	Bruttó eredmény	A 2026 első negyedéves bruttó eredmény 2025 azonos időszakához képest 69,0%-os növekedést (4,2 millió euró) mutat. A növekedést elsősorban a lengyel ingatlanok konszolidációs körbe kerülése, ehhez kapcsolódóan egyszeri, ingatlanhoz kötődő bevétel (1,2 millió euró) elszámolása, valamint a szlovák ingatlanok teljes időszakos hozzájárulása okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2026 első negyedév során 27,3 millió euró volt, 17,3 millió euróval magasabb, mint az összehasonlítható időszakban. A lengyel ingatlanok 2026 első negyedévben az átértékelési nyereséghez 22,9 millió euró összegben járultak hozzá.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 0,1 millió euróval (7,9%-kal) emelkedtek 2026 első negyedévében az összehasonlítható időszakhoz képest. Az emelkedés fő oka a magasabb nettó eszközérték miatti menedzsment díj növekedés.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2026 első negyedévében 3,4 millió euró volt, 1,0 millió euróval magasabb, mint az összehasonlítható időszakban. A növekedés jelentős része a magasabb hitelállománnyal kapcsolatos.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2026 első negyedévében 27,9 millió eurót tett ki, 166,8%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában. Az adózott eredmény növekedése a tárgyidőszakban elsősorban a lengyel akvizíció átértékelési nyereségével és a bruttó eredmény növekedésével magyarázható.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2026 első negyedévében 147,0%-kal javult, 1,14 eurót tett ki részvényenként. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest valamivel kisebb emelkedés oka, hogy a 2025-ös nyilvános forgalomba hozatal következtében megnőtt a kibocsátott részvények száma is.

Pénzügyi pozíció

P1	Befektetett ingatlanok értéke	Az SPP Csoport konszolidációs körébe 2026 első negyedévében 8 lengyelországi ingatlan került be, az értéknövekedés elsősorban ebből az akvizícióból adódik.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a lengyel leányvállalatok által az ingatlanok megvásárlására felvett hosszú lejáratú bankhitel (105 millió euró) és rövid lejáratú, forgalmi adó finanszírozást szolgáló bankhitel (43 millió euró) okozza.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	Az SPP Csoport stratégiai célja a tőkeáttételi mutató 50-60% között tartása. A lengyel ingatlanokra felvett bankhitel emelte a tőkeáttételi mutatót 2025 év végéhez képest. A forgalmi adó finanszírozást szolgáló rövid lejáratú hitel nélkül a tőkeáttétel 48,3% lenne.

Működési adatok

M1	Kiadottság	A magyar ingatlanok kiadottsága a 2025 év végi 93,6%-ról nem változott, a cseh ingatlanokon 97,8%-ról 98,0%-ra nőtt, a szlovák ingatlanokon 95,3%-ról 93,8%-ra csökkent. A lengyel ingatlanok kiadottsága 96,3%.
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 30 ingatlanból 27 rendelkezik BREEAM in-Use „Very Good” minősítéssel, az összes magyar, cseh, szlovák, valamint 5 lengyel ingatlan.

Vezetői összefoglaló

Az SPP Csoport 2026 első három havi adózott nyeresége 27,9 millió euró volt, 17,3 millió euróval magasabb, mint 2025 első három hónapjában. A 2026 első negyedévi eredményhez a portfolióba kerülő nyolc lengyel bevásárlópark 20,8 millió euróval járult hozzá. A lengyel ingatlanok ebben a negyedévben kerültek be a csoportba, egyszeri hatásként most jelentkezett a vételár és az aktuális piaci érték különbözete átértékelési különbözetként, mely 22,9 millió eurót tett ki. Az összehasonlító időszak eredményét a szlovákiai akvizíció hasonlóan egyszeri hatással befolyásolta, a portfolióba akkor bekerülő szlovákiai ingatlanok átértékelési nyeresége 9,7 millió euró volt.

Az SPP csoport aktívan keres új, a portfolióhoz illeszkedő akvizíciós lehetőségeket. A tervezett akvizíciók részleges finanszírozása érdekében az SPP vizsgálja annak a lehetőségét, hogy a következő két évben egy kötvényprogram keretében euróban denominált kötvényeket bocsásson ki. A 2026- ra tervezett kibocsátási volumen 40–50 millió euró. Az eredményes kibocsátást követően az SPP hitelfedezeti értékének aránya (LTV) várhatóan megfelelő szinten maradna, az SPP által kitűzött 50–60%-os tartományon belül.

Az SPP csoport bérleti díj bevétele 2026 első három hónapjában 10 millió eurót tett ki, 3 millió euróval (42,9% -kal) növekedve 2025 első három hónapjához képest. A növekedés elsősorban az új szlovákiai és lengyelországi akvizíciók hozták, de a „downsize” visszavett opciós területek kiadásának köszönhetően a magyarországi bérleti bevételek is nőttek 0,6 millió euróval, 12,3%-kal. A csehországi bérleti bevételek 3,7%-kal nőttek. A lengyelországi ingatlanok 2026 március 5.-től járultak hozzá a 2026 első negyedévi bevételhez. A következő negyedévben a lengyelországi ingatlanok bérleti bevétele időarányosan magasabb szinten várható, jelentősen – várhatóan 3,2 millió euróval - növelve a lengyelországi bérleti bevételt az első negyedév adatához képest.

Az SPP Csoport operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, melyet az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét. A tárgyidőszakban az üzemeltetési eredmény a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően pozitív volt. Ennek egyszeri hatásával korrigálva, a bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2025. első negyedévi 14,3%-ról 2026-ben 10,0%-ra csökkent.

Az SPP Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérlők várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. Az energiaárak 2026 első negyedévében az összehasonlító időszakhoz képest magasabban alakultak, de a fő költséget jelentő villamos energia árak ezen jelentős megjelenésekor nem térnek el jelentősen az előző év azonos időszakának adatától.

Magyarországi ingatlanok

Eredményesség - magyarországi ingatlanok	Mértékegység	2026 1-3 hó	2025 1-3 hó	év/év	2025 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	5,2	4,6	12,3%	19,7
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,4)	(0,5)	-19,4%	(2,4)
Bruttó eredmény	MEUR	4,8	4,1	16,2%	17,3
Átértékelési nyereség	MEUR	4,8	(0,4)	-1345,3%	10,9

Működési adatok - magyarországi ingatlanok	Mértékegység	2026.03.31	2025.03.31	év/év	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	262,7	237,7	10,5%	257,2
Ingatlanok száma	db	14	14	0,0%	14
Bérbeadható terület	ezer m ²	262,1	261,5	0,3%	262,1
Kiadottság	%	93,6%	93,7%	-0,3%	93,6%
WAULT	év	5,6	6,0	-7,1%	5,9
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	21,4%	366,7%	100,0%

A magyarországi ingatlanokon a 2022-es megvásárlásuk óta a fő fókusz a bérlői mix fejlesztése. Ezt elsősorban a TESCO-tól az adásvételi szerződés alapján a kezdeti három éves időszakban visszavett, mintegy 30 000 m² opciós terület kiadása támogatja. A jó lokációjú, nagy forgalmú, nagy parkolóval rendelkező ingatlanok adottságaira alapozva az autós áthajtásra alapozó külső kereskedelmi egységek létrehozása, bérbeadása is érdemi bevételnövelési lehetőségként jelent.

Szintén az ingatlanok megvásárlása óta stratégiai cél az üzemeltetési hatékonyság és minőség növelése, az üzemeltetési veszteség csökkentését célozva. A folyamat beruházásokat is igényel, mint például a mosdók átépítése összekötve a fizetős modellre áttéréssel, továbbá energetikai, klimatechnológia beruházások.

Stratégiai szempontból a portfólió továbbra is erős versenyben működik a költséghatékonyabb strip mall formátumokkal és a diszkont élelmiszerláncokkal szemben. Egyes ingatlanok – például a Budapest Váci út vagy a Debrecen Airport – elhelyezkedésük és méretük miatt nehezebben bérbeadhatók. Ugyanakkor a megújított közösségi terek, az optimalizált bérlői mix, a nagy parkolókapacitás és a Shopland brand által képviselt kényelmes vásárlási élmény hosszú távon erősítheti a portfólió versenyképességét.

A Bérleti díj bevétel 12,3%-os növekedését elsősorban a TESCO-tól a 2022-es adásvételi szerződés alapján visszavett területek kiadása indokolja, mely az egy négyzetméterre eső bérleti díjat növeli. A TESCO üzletteréből leválasztott új üzletek kialakítása jelentős beruházási költséggel is jár. Az üzemeltetési veszteség alakulása megfelel a szezonális várakozásnak. Az első negyedév szezonálisan gyengébb, ugyanakkor a bérbeadott és 2026 során megnyitó üzletek fokozatos nyitásával az üzemeltetési veszteség várhatóan tovább javul az év során.

Az átértékelési nyereséget az ingatlanokon végzett beruházások csökkentik, a piaci bérleti díjak emelkedése, az elvárt hozamszint, valamint a várható üzemeltetési veszteség csökkenése növelheti az ingatlanok értékét. Az ingatlan értékéhez viszonyított átértékelési nyereség mind 2025 folyamán (+4%) mind 2026 első negyedévében (+2%) mérsékelt volt, valamivel az infláció feletti növekedést jelentett.

Csehországi ingatlanok

Eredményesség - csehországi ingatlanok	Mérték- egység	2026 1-3 hó	2025 1-3 hó	év/év	2025 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	1,5	1,4	3,7%	6,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,2)	(0,3)	-23,8%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	1,2	1,1	11,1%	5,4
Átértékelési nyereség	MEUR	(0,7)	0,7	-190,6%	4,7

Működési adatok - csehországi ingatlanok	Mérték- egység	2026.03.31	2025.03.31	év/év	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	79,1	74,8	5,8%	79,6
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m2	64,1	63,2	1,4%	64,1
Kiadottság	%	98,0%	96,5%	1,6%	97,8%
WAULT	év	3,6	3,5	1,0%	3,7
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	50,0%	100,0%	100,0%

A négy csehországi ingatlant 2022-ben vásárolta az SPP Csoport. A TESCO által bérelt terület aránya a teljes bérbeadható területből a magyarországi ingatlanokhoz képest itt kisebb, nincsenek olyan visszavett területek, amelyek hasznosítása a bérlői mix nagyobb mértékű átalakításával járna. A csehországi ingatlanok bérleti díjra jutó üzemeltetési vesztesége az ingatlanokkal együtt átvett szerződéses struktúra miatt magasabb.

A csehországi ingatlanokon a minőségi bérlői cserék, az adott lokális piac igényeihez igazodó bérlői mix kialakítása van a fókuszban. Példa erre az Ostravai ingatlan, ahol a vonzáskörzet népessége idősebb, így a hatékony bérlői mix az egészségügyi termékeket, szolgáltatásokat kínáló üzletek magasabb arányát indokolja.

Az üzemeltetési hatékonyságot a tárgyidőszakban az áramelosztási rendszer 2025 negyedik negyedévében befejeződő mind a négy ingatlanra kiterjedő kiszervezése javította.

Az átértékelési eredmény a tárgyidőszakban kisebb veszteséget mutatott, mivel a negyedév során a várt bérleti bevételek a lokációkon stagnáltak, Ostrava esetében kis mértékben csökkentek. A fő bérlői változások Opavában történtek (a ToBoGa, a Sinsay és a Pizzerie Del Monte megnyitása) 2025 végén. Ezek a nyitások stabilizálták az ingatlant és javították a forgalmat. Ostravában bérleti szerződés került aláírásra a Woolworth-tal, miközben a Takko-t és a Sportisimo-t átköltöztött korábbi területéről. Ezek a változások hatással voltak a nettó árbevételre az alkalmazott bérleti díjmentes időszak révén.

2025 végén a két hiányzó ingatlan (Karlovy Vary és Ostrava) is megszerezte a BREEAM „Very Good” minősítést, ezzel minden ingatlan rendelkezik már a stratégiai célként kijelölt zöld minősítéssel.

Szlovákiai ingatlanok

Eredményesség - szlovákiai ingatlanok	Mérték- egység	2026 1-3 hó	2025 1-3 hó	év/év	2025 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	2,1	1,0	116,6%	7,3
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,3)	(0,2)	60,7%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	1,8	0,8	129,0%	6,6
Átértékelési nyereség	MEUR	0,3	9,7	-97,2%	10,2

Működési adatok - szlovákiai ingatlanok	Mérték- egység	2026.03.31	2025.03.31	év/év	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	93,6	93,2	0,5%	93,2
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m ²	71,6	71,4	0,3%	71,6
Kiadottság	%	93,8%	93,6%	0,2%	95,3%
WAULT	év	6,8	7,2	-6,0%	6,8
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	0,0%	n/a	0,0%

A szlovákiai ingatlanok 2025 februárjában kerültek be az SPP csoportba. A 4 ingatlant tulajdonló projektársaság 60%-a van az SPP csoport tulajdonában.

A bérleti díj bevétel növekedést elsősorban az ingatlanok teljes időszaki hozzájárulása okozza a korábbi tört összehasonlító időszakhoz képest, ahol csak 2025 februártól jelentkeztek bevételek. Az átértékelési nyereség 2026 első negyedévében mérsékelt, az összehasonlító időszakhoz képest, amelyben elszámolásra került a bekerülő ingatlanok vételár és az aktuális piaci érték átértékelési különbözete, mely 9,7 millió euró volt.

Szlovákiában aktuálisan a működési környezet romlása érzékelhető. A tavalyi év adózási változásai: az áfa emelés, tranzakciós adó bevezetése és a konszolidációs csomag mellett a kiskereskedelmi forgalom is visszaesésben van. A fókuszban az egyes bérlők kilépése miatt üresedett területek kiadása áll. A bérleti szerződések hosszabbítása a bérbeadó számára kedvezőbb kondíciókkal ugyanakkor folyamatos.

A BREEAM tanúsítványokat „Very Good” minősítéssel 2026 márciusában minden szlovák ingatlan sikeresen megszerezte.

Lengyelországi ingatlanok

Eredményesség - lengyelországi ingatlanok	Mérték- egység	2026 1-3 hó	2025 1-3 hó	év/év	2025 1-12 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	1,3	n/a	n/a	n/a
Üzemeltetési eredmény	MEUR	1,1	n/a	n/a	n/a
Bruttó eredmény	MEUR	2,4	n/a	n/a	n/a
Átértékelési nyereség	MEUR	22,9	n/a	n/a	n/a

Működési adatok - lengyelországi ingatlanok	Mérték- egység	2026.03.31	2025.03.31	év/év	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	213,3	n/a	n/a	n/a
Ingatlanok száma	db	8	n/a	n/a	n/a
Bérbeadható terület	ezer m ²	207,7	n/a	n/a	n/a
Kiadottság	%	96,3%	n/a	n/a	n/a
WAULT	év	8,9	n/a	n/a	n/a
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	62,5%	n/a	n/a	n/a

A lengyelországi ingatlanok 2026 március elején kerültek be az SPP csoportba. A helyi üzleti stratégia fókuszában az ingatlanok versenyképességének javítása lesz. A lengyel kiskereskedelmi ingatlanok piaca gyorsan fejlődik, sok új átadással. Az átadások a „strip mall” szegmensben koncentrálnak, melyek a költséghatékonyságukkal támasztanak erős versenyt.

Az átértékelési nyereség 22,9 millió euró a tárgyidőszakban, mely a vételár és az aktuális piaci érték között keletkezett. A portfolió értékesítések jellemzően diszkontot tartalmaznak az egyedi ingatlanok piaci értékéhez képest.

Az ingatlanok működési struktúrába illesztése lezajlott, az új takarítási és FM szolgáltatás pályáztatása folyamatban van.

Az ingatlanok 62,5%-a már megszerezte a zöld minősítést 2026 első negyedéve során. Ezen jelentős megjelenésig továbbá a wałbrzych-i ingatlan is „Excellent” BREEAM minősítést szerzett.

Stratégiai áttekintés

Az SPP Csoport magyarországi, lengyelországi, 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 energiahatékony 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, csehországi és szlovákiai 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 akvizíciók által az SPP Csoport Közép-Kelet-Európa jelentős élelmiszerfókuszú bevásárlópark operátorává válhat, amely az SPP Csoport víziója és hosszú távú stratégiai célja. Az akvizíciók által a megvásárolt eszközökön értéknövekedés érhető el, illetve a mérethatékonyság segítheti a működés eredményességét. További, az akvizíciókhoz kapcsolódó stratégiai cél az SPP Csoport ingatlanportfóliójában rejlő egyedi országkockázat diverzifikációja, a kockázatok kiegyensúlyozása. Ennek céljából, amennyiben az SPP Csoport rendelkezik akvizícióhoz szükséges finanszírozással és megfelelő vételi célpont is rendelkezésre áll, úgy az SPP Csoport további ingatlan akvizíciókat kíván megvalósítani Közép-Kelet-Európában.

Márkaépítés:

A Shopper Park Plus a Shopland szövedjegy jogosultja. Hosszú távon stratégiai cél, hogy a vásárlók a márkát egyértelműen azonosítani tudják, és a jó ár-érték arányú, kényelmes és gyors bevásárlással azonosítsák. Továbbá, hogy a Shopland márkánév a környéken élőknek egyet jelentsen a kényelmes, mindennapi bevásárlással: nem csak könnyen megközelíthető, kényelmes elérést és parkolást biztosító bevásárlóparkok, hanem vásárlóinak egy helyen elérhető minden napi, heti szinten szükséges szolgáltatás és árucikk, az élelmiszer mellett pl. drogéria, ruha, könyv, lakberendezés és éttermi szolgáltatás. A brand bevezetését az SPP nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházások befejezéséhez időzíti amikor az adott bevásárlópark már megtestesíti a márkaimázst. A bevezetés a cseh eszközökön és 8 magyarországi lokáción már megtörtént.

Kockázatok

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

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

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 ily módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja az SPP Csoport jövedelmezőségét és a részvények értékelését/értékét.	Erős stratégia alapokon nyugvó stabil vállalatirányítási gyakorlat kialakítása és fenntartása, mely csökkenti a volatilitási kockázatot.
Sikerdíj fizetésének kockázata	Az SPP Csoportnak a vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Megalapozott üzleti tervezés, a kockázat mértékének nyomon követése.
Környezetvédelmi kockázat	Az ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli	A fenntarthatósági és környezeti, környezetvédelmi kérdések kiemelt prioritásként kezelése, stratégiai fókuszban tartása.

Ingatlanok bemutatása

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület (m²)	Elhelyezkedés
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	Mikepécsi 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	27 218	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	16 340	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	18 013	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 2026. első negyedévi 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	16 366	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	17 801	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.
Shopland Galerie Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava- Třebovice, Csehország	23 000	Az ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdna 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.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

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.
Shopland Fontána Karlovy Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, Csehország	19 859	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-sávós 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	Kosická 3, 010 01 Zsolna, Szlovákia	17 425	Az ingatlan Zsolna központjától mintegy 1,4 km-re keletre helyezkedik el a Zsolnát körülölelő körút és a Kassa felé vezető 4 sávós főút sarkán. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal. Az ingatlan környezetében kereskedelmi és gazdasági célú épületek találhatóak.
Legnica	Roberta Schumana 11, 59- 220 Legnica, Lengyelország	19 135	Az ingatlan Legnica északi részén, Alsó-Sziléziában található, egy olyan területen, amely kereskedelmi, szolgáltatási és lakóövezeti funkciókat ötvöz. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Roberta Schumana utcáról, amely jól kapcsolódik a helyi úthálózathoz, így biztosítva az egyszerű megközelítést egész Legnica területéről. A tömegközlekedési összeköttetést a közeli buszmegállók biztosítják, lehetővé téve a helyi tömegközlekedéssel való megközelítést.
Wałbrzych	Wieniawskiego 19, 58-309 Wałbrzych, Lengyelország	20 622	Az ingatlan Wałbrzych északi részén, Alsó-Sziléziában található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, kiskereskedelmi és szolgáltatási funkciókat tölt be. Közvetlen megközelítése a Henryka Wieniawskiego utcáról lehetséges, amely összeköttetést biztosít a szélesebb körű helyi úthálózattal, és a 35-ös országút részét képezi, ami elősegíti a láthatóságot és az autós megközelíthetőséget.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

			Tömegközlekedés a közeli buszjáratok révén érhető el, amelyek összeköttetést biztosítanak a várossal és a környező településekkel egyaránt.
Szczecin-Kolbaskowo	Ustowo 45, 70-001, Szczecin, Lengyelország	22 039	Az ingatlan Kołbaskowo településen, Szczecin közelében, Nyugat-Pomerániai található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, de található itt lakóépületek is. A 13-as és 31-es országutak közelsége révén kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik, ami jó láthatóságot és megközelíthetőséget biztosít. Tömegközlekedés a helyi buszjáratok által kiszolgált közeli buszmegállókból érhető el.
Warsawa-Łomianki	Brukowa 25, 05-092, Łomianki, Lengyelország	35 117	Az ingatlan Łomianki településen, Varsó északi külvárosában, a Mazóvia területén található. Egy jól bejárattott kereskedelmi övezetben fekszik, a közelben lakóövezetekkel és kiváló közúti összeköttetéssel. A környéken megtalálhatók az alapvető szolgáltatások, például üzletek, éttermek és kisebb kiskereskedelmi egységek, amelyek kielégítik a látogatók mindennapi igényeit. Az ingatlan tömegközlekedéssel is megközelíthető, a közelben buszmegállók találhatóak, emellett autóval is kényelmesen megközelíthető.
Białystok	Produkcyjna 84, 15-680 Białystok, Lengyelország	28 891	Az ingatlan Białystok északkeleti részén, Podlaskie területén található. Előnyös elhelyezkedésének köszönhetően közel van a 65-ös országúthoz és az S8-as gyorsforgalmi úthoz, ami kiváló összeköttetést biztosít a város és a környező régió felé. Az ingatlan mellett található buszmegálló található, így tömegközlekedéssel is megközelíthető. A környék vegyes funkciójú: a közelben lakóépületek, szolgáltatók és kiskereskedelmi üzletek találhatóak.
Częstochowa	Krakowska 10, 42-262 Nowa Wieś, Lengyelország	32 763	Az ingatlan Nowa Wieś településen található, Częstochowa déli határának közelében, a Sziléziában. A városhatárhoz való közelsége révén mind a városi, mind az elővárosi vásárlók számára könnyen megközelíthető. A környék vegyes funkciójú, de elsősorban kereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenységekre összpontosít. Az 1-es és 91-es országutak közelében fekszik, ami biztosítja a jó láthatóságot és a közúti megközelíthetőséget. A tömegközlekedés gyalogosan is elérhető a közeli buszmegállók révén.
Sosnowiec	Zuzanny 20, 41-207 Sosnowiec, Lengyelország	25 520	Az ingatlan Sosnowiec délnyugati részén, a Sziléziában található. A környék vegyes funkciójú: lakóövezeteket ötvöz kereskedelmi létesítményekkel és alapvető helyi szolgáltatásokkal. Az ingatlan előnyös elhelyezkedésű, közel fekszik a 94-es országúthoz, amely regionális összeköttetést biztosít, és közvetlenül megközelíthető a Zuzanny utcáról, ami elősegíti a helyi autós és gyalogos közlekedést. A közelben tömegközlekedési lehetőségek is rendelkezésre állnak, több buszjárat is kiszolgálja a környéket.
Gliwice	Rybnicka 207, 44-122 Gliwice, Lengyelország	23 634	Az ingatlan Gliwice déli részén, Szilézia területén található. A környék elsősorban üzleti jellegű, de a közelben lakóépületek is találhatóak. Az ingatlan kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik: megközelíthető az A4-es autópályáról és a közeli 78-as országútról, valamint a Rybnicka utcán keresztül is. Tömegközlekedés is rendelkezésre áll, az ingatlan közelében buszmegállók 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 kezelje.

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

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

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

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

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

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. Korábban 2025 év végéig „Very Good” BREEAM In-Use (V6) minősítést szerzett az összes magyar, valamint cseh ingatlan. Továbbá 2026 márciusával mind a 4 szlovákiai ingatlan is sikeresen megszerezte a tervezett Very Good szintű minősítést. A lengyelországi akvizíciók során újonnan megszerzett ingatlanok közül 2026 március 31-ig Białystok „Very Good Part 1 & Excellent Part 2”, Gliwice, Łomianki, Kołbaskowo, Poczesna „Excellent Part 1 & Part 2” minősítést szerzett. Ezen jelentés megjelenéséig továbbá a wałbrzych-i ingatlan is „Excellent” BREEAM minősítést szerzett. A maradék két lengyelországi ingatlan minősítése folyamatban van, ezek eredmény 2026 során várható.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperómű projekt kapcsán 5 lokáció tekintetében (Debrecen Airport, Debrecen Kishegyesi, Miskolc Avaz, Kecskemét és Érd) megkezdődtek a kiviteli tervezési munkák 2026 Q1-ben. Szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett carport telepítés is tervezett, melynek előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosít a gépjárművek számára, valamint csökkenti a burkolt parkolók felmelegedését. A kivitelezések 2026 Q2-ben indulnak és várhatóan 2026 Q3 végén, Q4 elején kerülnek átadásra Érden és Kecskeméten. Miskolcon és a két debreceni helyszínen várhatóan 2026 év végén indul el a termelés.

2026 Q1-ben átfogó gépészeti felmérés készült a meglévő nagygépek állapotáról, melynek célja, hogy középtávú stratégiát lehessen kidolgozni a nagyberendezések ütemezett cseréjére. Ütemezett csere egyik első beruházása a szegedi folyadékűtő cseréje, melyre várhatóan 2026 Q2-ben kerül sor, biztosítva ezzel az áruház megfelelő nyári hűtését.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljes körű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

2026 Q2-ban 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 bojlerok segítségével kerül előállításra. Ezáltal is megfelelve a BREEAM és az ESG szempontrendszerének, csökkentve a víz és elektromos áram felhasználást, ugyanakkor fokozva a vásárlói élményt. 2026 Q1-ben megrendelésre került a soproni bevásárlóközpont vizesblokkjának felújítása, ezzel 2026 Q2-ben a 14 magyar áruházból összesen 11 áruházban elkészülnek ezen munkálatok.

Debrecen Airporton befejeződött a homlokzat felújítása, melynek keretein belül mintegy 115 m² felületen megújult a korábbi csempeburkolat. Pécssett a különálló épület szendvicspanel burkolata új festést kapott, ezzel megújítva a homlokzatot.

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 korábbi restrukturálását követően, a 2026.03.31-ei mérlegfordulónapra a bankhitel jellemző adatai az alábbiak:

Lejárat:	2030. június 30.
Hitelkeret összege:	154,81 millió EUR
Kölcsön összege:	154,81 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 03. 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.

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

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.
---------------	--

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
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 2026. 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 2,00% és 2,30% között aktuális kamatfedezeti mutató alapján, valamint korrigálva az ESG minősítés eredmény alapján további -0,10 százalékpont vagy +0,15 százalékponttal. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

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 sávos 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 2026. 03. 31. napján:	Unity SK Holding Zrt.: 6,91 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,56 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 3,7%
Kamatperiódus:	naptári év
Kamatfizetés ütemezése:	évente tőkésedik
Tőketörlesztés ütemezése:	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor fizetendők.

Lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

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

Lejárat:	2031. február 25.
Hitelkeret összege:	110,0 millió EUR
Kölcsön összege:	105,45 millió EUR
Finanszírozó bankok:	Aareal Bank AG
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 03. 31. napján:	105,45 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 1,95% Amennyiben a Hitel igénybevételének napjától számított 24 hónapos időszakon belül a Hitel teljes visszafizetéséig valamely épületre nem áll rendelkezésre érvényes "Zöld Épület Tanúsítvány", akkor a kamatfelára évi 0,20 százalékponttal emelkedik az adott időszakban. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség:	A tőkeösszeg 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2027.03.31-ig terjedő időtartamra fix kamatcsere ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.
Biztosítékok:	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek az anyavállalat és leányvállalatainak eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Az SPP Csoport további, 2026.03.31-i árfolyamon 42,7 millió euróval egyenértékű PLN hitelt vett fel, a lengyelországi ingatlanok vételárához kapcsolódó áfa időszakos finanszírozására. Melynek lejáratát: 2026. december 31., kamata kamatbázisból (3 havi EURIBOR) és kamatfelárból (3,50%) áll.

Mérlegfordulónap utáni események

Új kamatcsere ügylet

A Csoport 2026. április 7-től, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatcsere ügyletet kötött, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis fix kamatcsere ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

Osztalékdöntés

A Shopper Park Plus Nyrt. Közgyűlése a 2025. évi éves beszámolójának elfogadásakor 22 353 809 EUR osztalékról határozott.

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 2026. első negyedévi 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, 2026.05.13

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

Nem auditált pénzügyi adatok

Tartalomjegyzék

Évközi tömörített konszolidált jövedelemre és átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás... 3	3
Évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása..... 4	4
Évközi tömörített konszolidált saját tőke kimutatás..... 5	5
Évközi tömörített konszolidált cash-flow kimutatás 6	6
Évközi tömörített kiegészítő melléklet a konszolidált évközi pénzügyi kimutatásokhoz..... 7	7
1. Általános háttér..... 7	7
2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban 8	8
3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában 8	8
4. Szegmensinformációk 9	9
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye..... 11	11
6. Bérleti díj bevétel 11	11
7. Nettó szolgáltatási eredmény 11	11
8. Igazgatási költségek 12	12
9. Pénzügyi eredmény..... 12	12
10. Értékvesztés 13	13
11. Kapcsolt felek..... 13	13
12. Pénzügyi instrumentumok 14	14
13. Nyereségadókat 15	15
14. Cash flow fedezeti ügyletek 15	15
15. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek 16	16
16. Időközi beszámoló fordulónapját követő események 16	16

Évközi tömörített konszolidált jövedelemre és átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	10 045 520	7 027 933
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	5 548 906	2 999 562
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(5 373 435)	(3 979 564)
Bruttó eredmény		10 220 991	6 047 931
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	27 322 980	10 014 770
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	10	(126 112)	238 480
Igazgatási költségek	8	(1 367 618)	(1 268 044)
Működési eredmény		36 050 241	15 033 136
Pénzügyi bevételek	9	197 710	263 759
Pénzügyi ráfordítások	9	(3 622 906)	(2 662 704)
Adózás előtti eredmény		32 625 045	12 634 191
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	13	(4 701 262)	(2 169 349)
Tárgyidőszaki eredmény		27 923 783	10 464 842
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		312 103	2 935 005
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		27 611 680	7 529 837
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	14	828 024	32 116
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		828 024	32 116
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		28 751 807	10 496 958
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		378 926	2 935 005
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		28 372 881	7 561 953
Egy részvényre jutó eredmény		1,14	0,46
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,14	0,46
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,14	0,46

Évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2026.03.31 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		648 792 016	430 002 016
Befektetési célú ingatlanok	1, 5	648 790 000	430 000 000
Egyéb befektetett eszközök		2 016	2 016
Forgóeszközök		101 098 573	138 188 022
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		11 826 409	7 283 851
Tárgyévi nyereségadó követelés		239 026	230 580
Egyéb követelések	3	46 612 146	85 201 956
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	14 808 829	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		27 612 163	31 766 353
<u>Eszközök összesen</u>		749 890 589	568 190 038
<u>Források</u>			
Saját tőke		350 635 182	321 915 745
Jegyzett tőke		2 429 762	2 429 762
Tőketartalék		248 039 411	248 071 781
Cash-flow fedezeti tartalék		(600 912)	(1 362 113)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		92 191 415	64 579 735
Nem ellenőrző részesedés		8 584 640	8 205 714
Hosszú lejáratú kötelezettségek		334 731 284	224 403 097
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	312 011 539	207 180 941
Bérlői letétek		9 406 181	8 467 426
Halasztott adó kötelezettségek		13 313 564	8 754 730
Rövid lejáratú kötelezettségek		64 524 123	21 871 196
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	44 286 275	1 548 600
Szállítók		2 201 965	3 068 995
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek		151 623	100 519
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		555 692	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		17 328 568	15 769 400
<u>Kötelezettségek összesen</u>		399 255 407	246 274 293
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		749 890 589	568 190 038

Évközi tömörített konszolidált saját tőke kimutatás

	Meg- jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Devizaárfolyam- átváltási tartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen nem ellenőrző részesevés nélkül	Nem ellenőrző részesevés	Összesen
Egyenleg 2025.01.01. (auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 684 466)	(9 134)	44 480 623	196 475 295	4 306 570	200 781 865
Tárgydíszaki eredmény		0	0	0	0	7 529 837	7 529 837	2 935 005	10 464 842
Tárgydíszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	32 116	0	0	32 116	0	32 116
Egyenleg 2025.03.31. (nem auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 652 350)	(9 134)	52 010 460	204 037 248	7 241 575	211 278 823
Időszaki eredmény		0	0	0	0	25 167 274	25 167 274	985 708	26 152 982
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	290 237	0	0	290 237	(21 569)	268 668
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
Egyenleg 2026.01.01. (auditált)		2 429 762	248 071 781	(1 362 113)	(9 134)	64 579 735	313 710 031	8 205 714	321 915 745
Időszaki eredmény		0	0	0	0	27 611 680	27 611 680	312 103	27 923 783
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	761 201	0	0	761 201	66 823	828 024
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(32 370)	0	0	0	(32 370)	0	(32 370)
Záró egyenleg 2026.03.31.(nem auditált)		2 429 762	248 039 411	(600 912)	(9 134)	92 191 415	342 050 542	8 584 640	350 635 182

Évközi tömörített konszolidált cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		32 726 344	8 434 191
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	5	(27 322 980)	(5 814 770)
Egyéb eredmény korrekciók		2 151 524	2 092 453
Vevők és egyéb követelések változása	3	33 330 592	(1 763 500)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		938 755	197 340
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	(1 103 547)	33 904 433
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		(1 156 991)	2 097 321
Fizetett nyereségadó		(43 793)	(61 662)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		39 519 903	39 085 805
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(189 775 170)	(86 065 230)
Kapott kamatok	9	62 032	34 291
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(189 713 138)	(86 030 939)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		0	(1 500 000)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	148 284 968	46 106 856
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		0	(18 464)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		(32 370)	0
Fizetett kamatok	9	(2 213 552)	(2 125 875)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		146 039 045	42 462 518
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(4 154 190)	(4 482 616)
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		31 766 353	9 360 900
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		27 612 163	4 878 284

Évközi 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 (SPP, Anyavállalat vagy Társaság) törzsrészvényeit 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 alaptőkéje 2026.03.31-én 22 797 618 db egyenként 0,1 EUR névértékű „A” sorozatú dematerializált törzsrészvényből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 EUR névértékű 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:

Miután 2025. december 23. napján a Shopper Park Plus Nyrt. és nyolc Lengyelországban bejegyzett leányvállalata előzetes adás-vételi szerződés kötött nyolc Lengyelországban található kiskereskedelmi park megszerzésére az ingatlanok 2026. március 5-én a Csoport tulajdonába kerültek.

Az SPP lengyel leányvállalatai, mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG, mint hitelező 2026. február 25. napján aláírták a lengyelországi 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. A hitel lejáratát 2031. február 25. (Lásd 3. megjegyzés.)

2026. február 25. napján az SPP lengyel leányvállalatai, mint bérbeadók szerződést kötöttek (ún. Hyperlease Agreement) a nyolc lengyelországi ingatlanon kulcsbérletként (ún. anchor tenant) működő Auchan Polska Sp. Z.o.o. bérletével.

2. Egyéb nyilatkozatok az évközi pénzügyi beszámolóval kapcsolatban

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

Az évközi beszámolóban alkalmazott számviteli elvek megegyeznek az összehasonlítható időszakban és a legutóbb közzétett 2025. évi beszámolóban alkalmazott számviteli politikákkal. A bemutatott számviteli politikák változatlanok az év végén alkalmazott számviteli politikákhoz képest. Az évközi pénzügyi beszámoló nem tartalmaz minden információt, ezért azt a Társaság 2025. december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójával együtt kell olvasni.

Az alkalmazott becslésekben nem következett be változás a Társaság 2025. december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójához képest.

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészcserét nem bocsátott ki. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2026. március 31-vel végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Az évközi beszámoló 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) 2025.12.31-én 208 729 541 EUR volt, amely 2026.03.31-re 356 297 814 EUR-ra nőtt.

A növekedés oka a lengyel ingatlanok megvásárlásának részbeni fedezetére felvett banki hitel, amely az Aareal Bank AG hitelezőtől került felvételre, lejáratát 2031. február 25. A hitel két részből áll, egy EUR és egy PLN részből, az előbbi az ingatlanok nettó vételárát, míg az utóbbi a kapcsolódó áfa kötelezettséget finanszírozza. Az EUR rész 105 millió EUR értékben a hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök között került kimutatásra, kamatlába EURIBOR+ alkalmazott kamatfelár. A PLN rész, 43 millió EUR értékben a rövid lejáratú hitelek között került kimutatásra, kamatlába WIBOR + alkalmazott kamatfelár.

Adatok EUR-ban	2026.03.31. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
<i>Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök</i>		
Banki hitelek	301 439 705	196 706 001
Egyéb hitelek	10 571 834	10 474 940
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	312 011 539	207 180 941
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök</i>		

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

Banki hitelek	42 737 675	0
Banki hitelek rövid része	1 548 600	1 548 600
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	44 286 275	1 548 600

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2025.12.31-én 85 201 956 EUR volt, amely 2026.03.31-re 46 612 146 EUR-ra csökkent, melynek oka egyrészt, hogy 2025 év végén egyéb követelésként szerepelt a lengyel ingatlanok megvásárlása kapcsán adott biztosíték 80 millió EUR értékben, valamint 2026. 03. 31-én egyéb követelésként szerepel a lengyel ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó áfa követelés összege.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2026. március 31-vel végződő időszak végén a Csoport 14 808 829 EUR korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (6 243 587 EUR), másik része pedig bérleti letétekhez (8 565 242 EUR).

4. Szegmensinformációk

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

2026 első 3 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Lengyelország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	5 217 753	1 479 757	2 072 079	1 275 931	0	10 045 520
<i>ebből fix</i>	4 838 923	1 375 344	2 047 397	1 275 931	0	9 537 594
<i>változó</i>	378 830	104 414	24 682	0	0	507 926
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	2 054 260	572 173	934 346	1 988 127	0	5 548 906
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(2 461 405)	(801 988)	(1 212 383)	(897 659)	0	(5 373 435)
Bruttó eredmény	4 810 608	1 249 942	1 794 042	2 366 398	0	10 220 991
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	4 819 731	(657 585)	271 115	22 889 719	0	27 322 980
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszairása	(7 941)	(35 935)	(9 597)	(72 640)	0	(126 113)
Igazgatási költségek	0	0	0	0	(1 367 619)	(1 367 619)
Működési eredmény	9 622 398	556 422	2 055 561	25 183 478	(1 367 618)	36 050 241
Pénzügyi bevételek	0	0	0	0	197 710	197 710
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	0	(3 622 905)	(3 622 905)
Adózás előtti eredmény	9 622 398	556 422	2 055 561	25 183 478	(4 792 814)	32 625 045
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	(86 451)	0	0	(53 430)	0	(139 881)
Halasztott adó ráfordítás	0	101 302	(313 636)	(4 349 046)	0	(4 561 380)
Tárgydíjszaki eredmény	9 535 947	657 724	1 741 925	20 781 002	(4 792 814)	27 923 783
Szegmensbe sorolható eszközök:						
Befektetési célú ingatlanok	262 680 000	79 140 000	93 630 000	213 340 000	0	648 790 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 501 438	192 844	812 311	4 319 817	0	11 826 409

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

Tárgyévi nyereségadó követelés	0	239 026	0	0	0	239 026
Egyéb követelések	2 644 336	832 363	1 164 579	41 970 867	0	46 612 146
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 360 991	0	3 465 260	982 578	0	14 808 829
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	19 764 263	2 107 131	3 473 046	2 267 724	0	27 612 163
Szegmensbe sorolható források:						
Bérlői letétek	6 382 065	779 668	1 481 110	763 338	0	9 406 181
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 562 970	3 401 547	4 349 047	0	13 313 564
Szállítók	557 788	193 140	701 578	749 458	0	2 201 965
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	51 981	0	46 212	53 430	0	151 623

2025 első 3 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérlési díj bevétel	4 644 778	1 426 723	956 432	0	7 027 933
<i>ebből fix</i>	4 410 537	1 382 860	956 432	0	6 749 828
<i>változó</i>	234 241	43 863	0	0	278 104
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)/ Értékvesztés visszaírása	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)	15 033 137
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)	12 634 192
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	(91 191)	0	(3 840)	0	(95 031)
Halasztott adó ráfordítás	0	(42 278)	(2 032 040)	0	(2 074 318)
Tárgyidőszaki eredmény	3 897 012	1 813 078	8 421 741	(3 666 989)	10 464 843
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
Tárgyévi nyereségadó követelés	0	311 170	0	0	311 170
Egyéb követelések	4 251 475	1 269 352	30 020	0	5 550 847
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	9 097 082	0	0	0	9 097 082
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
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	214 527	0	3 840	0	218 367

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

2026 márciusban, 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 2025 év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 5 450 000 EUR-val nőttek 2025 év végéhez képest. Ezen kívül a 2026 március 31-ig tartó időszakban a Csoport megvásárolta a lengyel ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 213 340 000 EUR összegré értékelte.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 218 790 000 EUR összeggel növekedett a 2026 március 31-ig tartó időszakban, amelyből 27 322 980 EUR a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt nyeresége, 191 467 020 EUR pedig az ingatlanok fejlesztési költségeinek értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt lengyel ingatlanok teszik ki.

A Cash-flow kimutatás „Befektetett eszközök beszerzése” során található 189 775 170 EUR összegből 188 758 701 EUR a lengyel ingatlanok beszerzéséhez kapcsolódik.

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	10 045 520	7 027 933
<i>ebből fix</i>	<i>9 537 594</i>	<i>6 749 828</i>
<i>változó</i>	<i>507 926</i>	<i>278 104</i>

A 2026 március végével a bérleti díj bevétel 42,9%-kal nőtt 2025 ugyanazon időszakához képest, amelyet elsősorban a szlovák és lengyel ingatlanok bekerülése indokol (lásd 1. megjegyzés).

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	5 548 906	2 999 562
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(5 373 435)	(3 979 564)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>175 471</i>	<i>(980 002)</i>

2026-ban az Üzemeltetési díj és egyéb bevétel soron szerepel az Auchan Polska Sp. Z.o.o. részére kiszámlázott 1,2 millió EUR előkészítési munkálatok díja. Enélkül a nettó szolgáltatási eredmény (1 024 529) EUR veszteség lenne.

8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	369 729	122 089
Jogi tanácsadás	123 196	174 450
Menedzsment díj	709 719	629 400
Egyéb igazgatási költségek	164 974	342 104
Összesen	1 367 619	1 268 044

A számviteli és pénzügyi szolgáltatások összege pénzügyi elemző szolgáltatások növekvő igénybevétele miatt emelkedett. 2025-ben az Egyéb igazgatási költségek soron a szlovák ingatlan megvásárlásához kapcsolódó költségek szerepeltek túlnyomó részt.

9. Pénzügyi eredmény

A Csoportban a pénzügyi eredmény az alábbiak szerint alakult:

Adatok EUR-ban	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Kapott kamatok	62 032	34 291
Devizás átváltások nyeresége	131 585	205 771
Devizás átértékelés nyeresége	11	16 050
Egyéb pénzügyi bevétel	4 082	7 646
Pénzügyi bevételek	197 710	263 759
Banki hitel kamata	(3 026 969)	(2 294 121)
Nem banki hitel kamata	(96 893)	(126 000)
Devizás átváltások vesztesége	(285 907)	(161 703)
Devizás átértékelés vesztesége	(1 283)	(12 895)
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(211 854)	(67 985)
Pénzügyi ráfordítások	(3 622 906)	(2 662 704)
Pénzügyi eredmény	(3 425 196)	(2 398 945)

2026-ban az egyéb pénzügyi ráfordítások között szerepel a lengyel hitelhez kapcsolódó kezdeti hitelfelvételi költségek összege (lásd 3. megjegyzés).

10. Értékvesztés

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

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	580 673
Értékvesztés képzése	3 409
Értékvesztés feloldása	(241 888)
Egyenleg 2025. március 31-én (nem auditált)	342 194
Értékvesztés képzése	192 613
Értékvesztés feloldása	(144 356)
Egyenleg 2026. január 1-én (auditált)	390 451
Értékvesztés képzése	130 029
Értékvesztés feloldása	(3 917)
Egyenleg 2026. március 31-én (nem auditált)	516 563

A 2026-os évben az értékvesztés képzésének és feloldásának eredménye 126 112 EUR volt.

11. Kapcsolt felek

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

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
<i>Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül folytatott forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	709 719	613 665
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	150 815	107 571
<i>Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül folytatott forgalmak összesen</i>		860 535	721 236

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakcióknak nem voltak időszak végi egyenlegei sem 2026 sem 2025 március 31-én.

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

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

Kompensációk (EUR-ban)	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	11 899	12 163

12. Pénzügyi instrumentumok

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

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok EUR-ban	2026.03.31 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	11 826 409	7 283 851
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	4 181 781	84 241 154
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	14 808 829	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	27 612 163	31 766 353
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	58 429 182	136 996 640
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	58 429 182	136 996 640
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	312 011 539	207 180 941
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	312 011 539	207 180 941
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	44 286 275	1 548 600
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>44 286 275</i>	<i>1 548 600</i>
Szállítók	2 201 965	3 068 995
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	13 427 176	10 500 630
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	59 915 416	15 118 225
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	371 926 955	222 299 166
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	555 692	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 407 328	2 407 328
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	2 963 020	3 791 010
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	2 963 020	3 791 010

Lízing- és egyéb vevőkövetelések főként a lengyel ingatlanok megvásárlása miatt növekedett.

2025 év végén Egyéb követelések között szerepelt a lengyel ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban adott 80 millió EUR biztosíték (lásd 3. megjegyzés).

Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök, valamint a rövid lejáratú hitelek és kölcsönök tárgyidőszaki növekedését a lengyel ingatlanok megvásárlására részben fedezetet nyújtó tárgyidőszakban felvett banki kölcsönök magyarázzák (lásd 3. megjegyzés).

Az amortizált bekerülési értéken értékelt egyéb rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazza a halasztott bevételeket és költségek passzív időbeli elhatárolásait; a valós értéken értékelt egyéb rövid lejáratú kötelezettség a szlovák ingatlan vásárlása kapcsán visszatartott függő vételár.

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

13. 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 lengyel ingatlanok 2026 évi bekerülése okozza (lásd 1., 4. megjegyzés).

Adatok EUR-ban	2026.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.03.31-én végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	139 881	95 031
Halasztott adó ráfordítás	4 561 381	2 074 318
Összesen	4 701 262	2 169 349

14. 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

Shopper Park Plus Nyrt. - Tájékoztató a 2026. első negyedévi eredményről

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	2026.03.31. (nem auditált)	2025.03.31. (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	555 692	1 383 682

15. Független követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

Független követelések

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

Független kötelezettségek

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

16. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

Új kamatcsere ügylet

A Csoport 2026. április 7-től, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatcsere ügyletet kötött, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis fix kamatcsere ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

Osztalékdöntés

A Shopper Park Plus Nyrt. Közgyűlése a 2025. évi éves beszámolójának elfogadásakor 22 353 809 EUR osztalékról határozott.

Budapest, 2026. május 13.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag