

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

2025. ÉVI FÉLÉVES JELENTÉS

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

A jelentés a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság”) vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) szerint elkészített, 2025. június 30. napjával végződő időszakra vonatkozó Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatásokat tartalmazza.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE

Pénzügyi és működési összefoglaló

Eredményesség	Mérték-egység	Magyarázat	2025 1-6 hó	2024 1-6 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	15,1	11,9
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(2,1)	(1,6)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	13,0	10,3
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	11,5	8,9
Igazgatási költség	MEUR	E5	(2,3)	(1,4)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(5,1)	(4,1)
Adózott eredmény	MEUR	E7	15,1	13,2
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	0,82	1,01

Részvény információk		2025.06.30	2024.12.31
Részvény darabszám	db	14 997 618	14 997 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	13,1	13,1
Részvény ár	EUR	12,0	11,8
Piaci kapitalizáció	MEUR	180,0	177,0

Pénzügyi pozíció			2025.06.30	2024.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	410,6	309,6
Saját tőke	MEUR		203,2	200,8
Hitelállomány	MEUR	P2	206,1	144,4
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	50%	47%

Működési adatok			2025.06.30	2024.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		396	325
Kiadottság	%	M1	94,0%	94,0%
WAULT	év	M2	5,5	5,5
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	32%	28%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2025 első félévi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 3,2 MEUR, azaz 26,6%-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 3 MEUR euró volt az első félévben. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2024 első félévéhez képest 388 ezer euróval (4,4%-kal) nőtt, míg a csehországi ingatlanok bérleti díj bevétele 216 ezer euróval (7,1%-kal) csökkent. A magyarországi ingatlanok bérleti díj változását az utólag számlázott bérleti díjakra vonatkozó becslések módosítása befolyásolta, a tárgyidőszaki eredményt 259 ezer euróval csökkentve. A csehországi ingatlanok esetében a 2024-es bázisidőszakhoz képest történt visszaesést a 2024 Q1-es bázisidőszak egyszeri hatások miatti magasabb bérleti bevétele okozza.
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 félévi -13,1%-ról 2025 első félévében -13,6%-ra változott.
E3	Bruttó eredmény	A 2025 első féléves bruttó eredmény 2024 azonos időszakához képest 25,9%-os növekedést (2,7 MEUR) mutat. A növekedést elsősorban a szlovák ingatlanok konszolidációs körbe kerülése okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2025 első félévében tárgyidőszakban 11,5 MEUR volt, 2,6 MEUR-al magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A szlovák leányvállalat a 2025 első félévi átértékelési nyereséghez 8,9 MEUR összegben járult hozzá.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 850 ezer euróval (60,4%-kal) emelkedtek 2025 első félévében az összehasonlító időszakhoz képest. A magasabb nettó eszközérték miatt a menedzsment díj 434 ezer euróval nőtt, a jogi költségek 181 ezer euróval emelkedtek, melyet egyszeri hatásként elsősorban a magyarországi ingatlanok eladása a Shopper Retail Parknak és a bankhitel hosszabbítása okozott.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2025 első félévében 5,1 MEUR volt, 1 MEUR-al magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A növekedés a szlovák ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos, a szlovák ingatlanokkal kapcsolatos nettó pénzügyi ráfordítás 1,2 MEUR volt a tárgyidőszakban.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2025 első félévében 15,1 MEUR-t tett ki, 15,1%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2025 első félévében 82 eurocentet tett ki részvényenként, 18,8%-kal kevesebbet, mint az egy részvényre jutó 1,01 euró a bázisidőszakban. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest a csökkenés oka, hogy a tárgyidőszaki eredmény jelentős részét 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 elsősorban 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 95,8%-ra, a magyar ingatlanokon 93,4%-ról 93,3%-ra csökkent. A szlovák ingatlanok kiadottsága 94,7%.
M2	WAULT	Az SPP Csoport a bérlői portfóliójának pillanatnyi minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely a súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angol rövidítése WAULT a „weighted average unexpired lease term” alapján). A kalkulált érték nem veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető felmondási opciókat, nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén 1 éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
M3	BREEAM minősített ingatlanok aránya	A 22 ingatlanból 7 rendelkezik BREEAM in-Use „Very Good” minősítéssel: Opava, Erd, Szeged, Székesfehérvár, Chrudim, Ostrava és Karlovy Vary.

Vezetői összefoglaló

Az SPP Csoport 2025 első félévi adózott eredménye 15,1 millió euró volt. A magyar és cseh ingatlanok stabil működési eredménye mellett a nyereséghez a portfolióba bekerülő szlovák ingatlanok ártértékelési nyeresége járult hozzá jelentősen, 8,9 millió euróval.

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

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

Az SPP Csoport a vállalatfejlesztés folytatásához további finanszírozási lehetőségeket keres. A piaci feltételek függvényében vizsgálja egy lehetséges pénzbeli tőkeemelés lehetőségét a kelet-közép-európai régióban tervezett terjeszkedés támogatására a Társaság már korábban közzétett stratégiájának megfelelően.

A magyarországi ingatlanokon a Tesco bérleményi területek egy részének megváltására szóló opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2025.06.30-ig 22 ezer m²-re került aláírásra bérleti szerződés. Az opció által érintett területek rendeltetésmódosítási kérelmeit hét lokáción már elfogadta az illetékes hatóság, egy lokáción a tervezés és előkészítés folyamatban van. A lehívási opcióval átvett területek kiadása a kialakítási költségek miatt további jelentős kiadásokkal jár, melyeket az SPP Csoport ütemezetten valósít meg.

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

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 bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2024. első félévi 13,1%-ról 2025 első félévében 13,6%-ra változott, a magyarországi ingatlanokon pedig 13,8%-ról 12,0%-ra csökkent. A csoportszintű növekedést elsősorban a szlovák ingatlanok konszolidációs körbe kerülése okozta, ahol az üzemeltetési veszteség aránya 14,8% volt 2025 első félévében. Ennek csökkentése az SPP Csoport célkitűzései közé tartozik.

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 7 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 márkanév a cseh lokációkon és 8 magyarországi lokáción már bevezetett. A bevezetést az SPP Csoport nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházásokhoz időzíti, amikor az adott bevásárlópark már megtestesíti a márkaimázst. Ezzel párhuzamosan az új márkanévnek megfelelő honlap kerül kialakításra annak érdekében, hogy a vásárlók megfelelő információhoz jussanak. Hosszú távon stratégiai cél, hogy a vásárlók a márkát egyértelműen azonosítani tudják, és a jó ár-érték arányú, kényelmes és gyors bevásárlással azonosítsák, ahol a legjobb budget márkák üzleteit elérhetik.

Kockázatok

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

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 (m ²)	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 délnyugatra 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 Karlový Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlový Vary, Csehország	18 928	Az ingatlan a Karlový Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel az ingatlan a közvetlenül az 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. 2025 második negyedév során „Very Good” BREEAM In-Use minősítést szereztek az ostravai és karlovy vary-i Shopland bevásárlóparkok. Korábban már az opavai és chrudimi bevásárlóparkok, valamint a SPP tulajdonában álló Erd, Szeged, Székesfehérvár ingatlanok, is BREEAM In-Use „Very Good” minősítést kaptak. Az SPP Csoport, célkitűzéseinek megfelelően, minden még nem minősített ingatlan minősítését megkezdte, a maradék 11 magyarországi Shopland bevásárlópark BREEAM In-Use V6 minősítésének megszerzése 2025 negyedik negyedévére várható, a korábbiakhoz hasonlóan, "Very Good" minősítési szint elérésével. A szlovákiai ingatlanok minősítésének megszerzése a 2026-os év folyamán várható.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperőmű projekt kapcsán döntés született arról, hogy a szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett carport telepítés is lesz a lokációk nagy részén. A carport előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosítanak a gépjárművek számára, valamint csökkentik a burkolt parkolók felmelegedését.

Az érintett hatóságokkal megkezdett párbeszédnek alapján azt tapasztaltuk, hogy örömmel fogadják a törekvéseinket, és támogatják elképzeléseinket.

A Váci úti (Gács utcai) üzletközpont tetején sáv- és felülvilágító kupola cseréi sikeresen megtörténtek. Új, alacsony hőátbocsátási tényezőjű elemek kerültek beépítésre, ezzel csökkentve a felmelegedést, de biztosítva a természetes fény bejutását.

Debrecen Kishegyes úti üzletközpont tetőfelújítását megkezdtuk, melynek eredményeképpen a teljes tetőfelület új vízszigetelést kap, emellett ahol műszakilag szükséges a hőszigetelés is cserélve lesz.

Minden hazai lokációt érintő gépészeti átfogó felújítás keretein belül elvégeztük többek között az alábbiakat – kompresszorok, ventilátorok, ikerszivattyúk cseréi, rooftop kondenzátorok cseréjét. Szintén minden lokációt érintően a fan-coil rendszerek tisztításra, átmosásra kerültek, emellett Váci úton és Szegeden a teljes légszűrő hálózat is tisztításra került fokozva ezzel a belső komfort érzetet.

Az egri és a Miskolc Szentpéteri üzletközpontban várhatóan Q3-ban lecserélésre kerül a korábbi folyadékűtő berendezés. Ezután új, korszerű berendezés fogja biztosítani alacsony energiafelhasználás mellett a hűtést.

Hazai üzletközpontokban telepítésre kerülnek palacktöltők, melyekkel a vásárlók ingyenesen jutnak hozzá ivóvízhez. Ez amellett, hogy segíti a BREEAM minősítés megszerzését, környezettudatos alternatívát biztosít a vevők számára.

Megbízást adtunk meglévő totemek statikai felmérésére. Célunk, hogy a meglévő totemek állapotát megőrizzük. Amennyiben a szakvélemény alapján lehetőségünk adódik, igyekszünk a totemek felújításával új, akár további bérleti bevételt is termelő reklámfelületek is kialakítására.

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 bojler 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, a kivitelezői tender sikeresen lezajlott, a kivitelezés Q3-ban kezdődik, és Q4 első felében várhatóan be is fejeződik.

Finanszírozás

Az SPP Csoport stratégiai célja, hogy tevékenységét 50-60% körüli tőkeáttétel (hitel / ingatlanérték) fenntartása mellett finanszírozza. Ez a tőkeáttétel megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, illetve a tulajdonosoknak – mérsékelt kockázati szint mellett – előnyös megtérülést biztosít.

Magyarországi és csehországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

A bankhitel restrukturálását követően, a 2025.06.30-ai mérlegfordulónapra a bankhitel jellemző adatai az alábbiak:

Lejárat:	2030. június 30.
Hitelkeret összege:	154,81 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 06. 30. 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

Tőketörlesztés ütemezése:	Naptári év végén a hitelkeret összegének 1%-a, a maradvány Lejáratkor
Fedezettség	Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. Kamatcsere ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegekre a hitelszerződés változó kamatbázisát jelentő 3 havi EURIBOR helyett a Csoport fix 2,04%-os kamatot fizet. Sávós kamatláb ügylet: A 2027.03.31 és 2030.06.30. közötti időszak tőketartozásának 70%-át fedezi minimum (floor) 1,85% és maximum (cap) 4% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 1,85% alá esne akkor az SPP Csoport a tőke 70%-ra 1,85%-ot fizet a 3 havi Euribor helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 4% felé emelkedne akkor 4% -ot.
Biztosítékok	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek az anyavállalat és leányvállalatainak eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatswap ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.07.01	2025.09.30	92.071.875 €	39.459.376 €	131.531.251 €	133.150.000 €
2025.09.30	2025.12.31	90.956.250 €	38.981.250 €	129.937.500 €	133.150.000 €
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625 €	38.503.124 €	128.343.750 €	131.601.900 €
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000 €	38.024.998 €	126.750.000 €	131.601.900 €
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750 €	37.518.748 €	125.062.500 €	131.601.900 €
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500 €	37.012.500 €	123.375.000 €	131.601.900 €
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250 €	36.506.252 €	121.687.500 €	130.053.800 €

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. 06. 30. napján	46 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2025.12.31-ig 2,15% azt követően 2% és 2,3% között aktuális kamatfedezeti mutató alapján.

	kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség	A tőkeösszeg 70%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis a bankhitel lejáratáig terjedő időtartamra sávós kamatláb ügylettel fedezett 1,5% minimum (floor) és 3% maximum (cap) kamatlábbal.
Biztosítékok	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a szlovák leányvállalat eszközeire, valamint a szlovák leányvállalatban fennálló részesedésekre.

Szlovákiai ingatlanokhoz kapcsolódó tulajdonosi kölcsönök

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

Lejárat:	2033. december 14.
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 06. 30. napján	Unity SK Holding Zrt.: 6,65 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,43 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 5%
Kamatperiódus:	naptári év
Kamatfizetés ütemezése:	évente tőkésedik
Tőketörlesztés ütemezése:	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor fizetendők.

Mérlegfordulónap utáni események

Hitellehívás

A magyarországi és csehországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel 2025 július 1.-i hatállyal 2030. június 30-ig meghosszabbításra, a hitelkeret összege pedig 154,8 millió euró összegre megnövelésre került, melyet a Shopper Retail Park Kft. teljes összegben lehívott 2025 júliusában.

Sávós kamatláb ügylet

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

Kapcsolt vállalati kölcsön visszafizetése

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

EPRA Mutatószámok

		2025 Q2	2024 Q2
EPRA Earnings ¹	MEUR	3,27	2,73
EPRA Earnings per share	EUR	0,22	0,21
EPRA net initial yield ²	%	7,39%	6,88%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	217	178
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	14,4	13,6
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	217	178
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	14,4	13,6
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	184	155
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	12,2	11,8

EPRA vacancy rate ⁶	%	9,4%	11,0%
EPRA loan-to-value ⁷	%	45,4%	39,9%

¹ Működési eredmény, kivéve a befektetési célú ingatlanok és pénzügyi eszközök valós értékének változását.

² Az ingatlanok üzemeltetési költségeivel csökkentett éves árbevétel aránya az ingatlanok becsült vevői költségekkel növelt valós értékéhez képest.

³ Bruttó eszközértékekkel számolva, a feltételezett tranzakciós költségek hozzáadódnak az IFRS értékelési adatokhoz.

⁴ A Shopper Park Plus nem szándékozik ingatlanokat értékesíteni, ezért a halasztott adókötelezettségek és a tranzakciós költségek nem kerültek levonásra.

⁵ Azon forgatókönyv, ha a társaság eszközeit eladják és a kötelezettségeket nem tartják lejáratig: a halasztott adókból, a pénzügyi instrumentumokból és a sikerdíjból adódó kötelezettségek teljes mértékben figyelembevételre kerülnek.

⁶ Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfólió értékéhez képest.

⁷ A teljes (a rendelkezésre álló szabad pénzeszközökkel nem fedezett) kötelezettségeknek az ingatlanok és egyéb eszközök valós értékéhez viszonyított aránya.

Tulajdonosok és tulajdonosi jogok

Az 5%-nál nagyobb Tulajdonosok felsorolása, bemutatása (az időszak végén)

A bevezetett sorozat(ok)ra vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
PENTA CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	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, 2025.09.05.

Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

Németh Gábor
igazgatósági tag

Shopper Park Plus Nyrt.

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

2025.06.30-án végződő hat hónapos időszakra

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

Tartalomjegyzék

Évközi tömörített konszolidált jövedelemre és átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás...	3
Évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása.....	4
Évközi tömörített konszolidált saját tőke kimutatás.....	5
Évközi tömörített konszolidált cash-flow kimutatás	6
Évközi 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	11
5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye.....	12
6. Bérleti díj bevétel	13
7. Nettó szolgáltatási eredmény	13
8. Igazgatási költségek	14
9. Értékvesztés	14
10. Kapcsolt felek	15
11. Pénzügyi instrumentumok	17
12. Nyereségadók	20
13. Pénzügyi instrumentumok értékelése	20
14. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	24
15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események	25
16. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos felelősségi nyilatkozat	25

Évközi tömörített konszolidált jövedelemre és átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Bérleti díj bevétel	6	15 067 192	8 039 259	11 898 903	5 921 905
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	6 512 600	3 513 037	11 094 024	5 742 906
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(8 562 850)	(4 583 286)	(12 652 293)	(6 376 800)
Bruttó eredmény		13 016 942	6 969 011	10 340 634	5 288 011
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	11 530 768	1 515 998	8 916 399	6 118 628
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	9	287 109	48 630	(81 752)	(6 283)
Igazgatási költségek	8	(2 256 793)	(988 749)	(1 407 263)	(684 855)
Működési eredmény		22 578 026	7 544 890	17 768 018	10 715 501
Pénzügyi bevételek		619 638	355 879	587 283	304 126
Pénzügyi ráfordítások		(5 724 857)	(3 062 153)	(4 711 696)	(2 034 449)
Adózás előtti eredmény		17 472 807	4 838 616	13 643 605	8 985 178
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	12	(2 337 222)	(167 873)	(488 289)	(218 161)
Tárgyidőszaki eredmény		15 135 585	4 670 743	13 155 316	8 767 017
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2 952 541	17 536	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		12 183 044	4 653 207	13 155 316	8 767 017
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	13	(115 735)	(147 850)	701 980	311 208
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(115 735)	(147 850)	701 980	311 208
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		15 019 851	4 522 893	13 857 296	9 078 225
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		2 890 548	(44 457)	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		12 129 303	4 567 350	13 857 296	9 078 225
Egy részvényre jutó eredmény		0,82	0,31	1,01	0,67
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		0,82	0,31	1,01	0,67
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		0,82	0,31	1,01	0,67

Évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)	2024.12.31 (auditált)
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		410 550 000	309 625 541
Befektetési célú ingatlanok	5	410 550 000	309 620 000
Egyéb befektetett eszközök		0	5 541
Forgóeszközök		31 948 336	62 034 498
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		5 280 344	5 510 203
Tényleges nyereségadó követelés		299 512	308 452
Egyéb követelések	3	3 231 790	3 853 428
Korlátozott felhasználású pénzeszközök		10 556 775	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		12 579 915	9 360 900
<u>Eszközök összesen</u>		442 498 336	371 660 039
<u>Források</u>			
Saját tőke		203 203 716	200 781 865
Jegyzett tőke		1 499 762	1 499 762
Tőketartalék		152 188 510	152 188 510
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 738 208)	(1 684 466)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		44 065 668	44 480 623
Nem ellenőrző részesedés		7 197 118	4 306 570
Hosszú lejáratú kötelezettségek		203 501 257	150 248 217
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	187 584 370	138 071 145
Bérlői letétek		8 460 454	6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek		7 455 002	5 390 284
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		1 431	30 551
Rövid lejáratú kötelezettségek		35 793 363	20 629 957
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	18 548 130	6 281 360
Szállítók		2 010 316	2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		169 484	182 280
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 800 201	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	13 265 232	10 343 185
Kötelezettségek összesen		239 294 620	170 878 174
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		442 498 336	371 660 039

Évközi tömörített konszolidált saját tőke kimutatás

	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 2024.01.01 (auditált)		1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	0	30 223 529	160 884 261	0	160 884 261
Tárgydíőszaki eredmény		0	0	0	0	13 155 316	13 155 316	0	13 155 316
Tárgydíőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	701 980	0	0	701 980	0	701 980
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	49 300	0	0	0	49 300	0	49 300
Egyenleg 2024.06.30 (nem auditált, nem átvilágított)		1 307 762	130 571 062	(466 812)	0	33 409 998	164 822 010	0	164 822 010
Tárgydíőszaki eredmény		0	0	0	0	11 070 625	11 070 625	(16 181)	11 054 444
Tárgydíőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(1 217 654)	(9 134)	0	(1 226 788)	0	(1 226 788)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(270 552)	0	0	0	(270 552)	0	(270 552)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés		192 000	21 888 000	0	0	0	22 080 000	0	22 080 000
Időszakra vonatkozó felvásárláskori nem ellenőrző részesedés értéke		0	0	0	0	0	0	4 322 751	4 322 751
Egyenleg 2025.01.01 (auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 684 466)	(9 134)	44 480 623	196 475 295	4 306 570	200 781 865
Tárgydíőszaki eredmény		0	0	0	0	12 183 044	12 183 044	2 952 541	15 135 585
Tárgydíőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(53 742)	0	0	(53 742)	(61 993)	(115 735)
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(12 597 999)	(12 597 999)	0	(12 597 999)
Záró egyenleg 2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)		1 499 762	152 188 510	(1 738 208)	(9 134)	44 065 668	196 006 598	7 197 118	203 203 716

Évközi tömörített konszolidált cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		17 472 807	13 643 605
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	1,5	(11 530 768)	(8 916 399)
Egyéb eredmény korrekciók		4 285 800	4 535 215
Vevők és egyéb követelések változása	3	896 556	(2 271 387)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése	3	1 704 217	67 186
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése		32 444 740	425 591
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		3 017 978	(6 961 957)
Fizetett nyereségadó		(276 360)	(389 538)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		48 014 969	132 316
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	3	(89 399 232)	(1 573 601)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(89 399 232)	(1 573 601)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(1 500 000)	(2 728 126)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	46 000 000	(178 125)
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	3	17 000 000	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		(18 464)	0
Tőkeemelés		0	49 300
Fizetett kamatok		(4 280 260)	(4 533 462)
Fizetett osztalék		(12 597 999)	(9 968 847)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		44 603 279	(17 359 259)
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek nettó változása		3 219 016	(18 800 545)
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek év eleji egyenlege		9 360 900	29 638 646
Pénz és pénzeszköz egyenértékesek év végi egyenlege		12 579 915	10 838 101

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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) törzsrésztvényeit a Budapesti Értéktőzsde Prémium kategóriájában jegyzik.

Az Anyavállalat többségi befolyással rendelkező tulajdonosa a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1. A Társaság végső anyavállalata az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF.

A Társaság alaptőkéje 2025.06.30.-án 13 497 618 db egyenként 0,1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrésztvényből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatsőbbségi résztvényből állt. A „B” sorozatú szavazatsőbbségi résztvények tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A” sorozatú résztvényhez 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. szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként került nyilvántartásba vételre.

A Társaság képviselőire jogosultak:

Bárány Kristóf Péter
1011 Budapest
Ponty utca 6.
Együttesen

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

Németh Gábor
1118 Budapest
Radóc utca 10.
Együttesen

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

Jelentős tárgydíszaki tranzakciók, ügyletek:

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

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

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

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

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

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

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

2025. június 30-n a Shopper Retail Park Kft és a Gradevel Kft. hitelszerződést írt alá az Erste Group Bank AG, Erste Bank Hungary Zrt és az OTP Bank Nyrt bankokkal 154,810,000 EUR hitelösszegekről, melynek lejáratára 2030. június 30. A hitel folyósítása 2025. júliusban történt meg.

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 2024-es 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 2024 december 31-i fordulónappal készült éves konszolidált beszámolójával együtt kell olvasni.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészcémet 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 2025 június 30-ig tartó időszakban, 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) 2024.12.31-én 134 255 705 EUR volt, amely 2025.06.30-ra 178 782 300 EUR-ra nőtt. A növekedés oka a szlovák leányvállalat által felvett banki hitel 46 000 000 EUR értékben, amit ellentételezett a 2025 június 30-ig tartó időszakban visszafizetett banki hitel adott évre eső része.

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

Adatok EUR-ban	2025.06.30. (nem auditált, átvilágított)	2024.12.31. (auditált)
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek	177 234 170	127 974 345
Egyéb hitelek	10 350 200	10 096 800
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	187 584 370	138 071 145
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek rövid része	1 548 130	6 281 360
Hitelek kapcsolt vállalkozástól	17 000 000	0
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	18 548 130	6 281 360

A banki hitelek rövid része jelentősen csökkent, mivel 2025 július 1.-i hatállyal a magyarországi és cseh ingatlanokat finanszírozó banki hitel lejáratát 2030. június 30-ig meghosszabbításra került (lásd 15. megjegyzés).

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

A Shopper Park Plus Nyrt 2025 június 4-én 20 millió euró összegű hitelkeretszerződést írt alá többségi tulajdonosával, a Penta CEE Holding Zrt.-vel. A hitelkeret a szerződés aláírásától számított 60 napig volt elérhető, 8%-os kamattal rendelkezett. 2025 június hó folyamán SPP összesen 17 millió euró összegű hitelt hívott le a keretből, melyet kamataival együtt 2025 júliusban visszafizetett (lásd 10. megjegyzés és 15. megjegyzés).

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2024.12.31-én 3 853 428 EUR volt, amely 2025.06.30-ra 3 231 790 EUR-ra csökkent. A csökkenés fő oka a nagyobb arányú elhatárolások képzése 2024 év végén.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2025. június 30-val végződő időszak végén a Társaság 10 556 775 EUR korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (9 110 273 EUR), másik része pedig bérleti letétekhez (1 446 503 EUR).

A korlátozott felhasználású pénzeszközök egyenlege jelentősen csökkent, mivel 2024 év végén a Shopping Malls SVK s.r.o. 33 410 628 EUR összeget letétbe helyezett a korábban a szlovák Tesco-portfoliót részét képező bevásárlópark tulajdonjogának megvásárlása céljából aláírt adás-vételi szerződésnek megfelelően (lásd 1. megjegyzés), amely felszabadításra került 2025 június 30-ig.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

4. Szegmensinformációk

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

2025 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált, átvilágított):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	9 226 011	2 844 974	2 996 207	0	15 067 192
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	4 113 998	1 259 149	1 139 453	0	6 512 600
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(5 218 217)	(1 762 891)	(1 581 742)	0	(8 562 850)
Bruttó eredmény	8 121 792	2 341 232	2 553 918	0	13 016 942
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	2 100 185	482 526	8 948 056	0	11 530 768
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	320 932	(32 413)	(1 410)	0	287 109
Igazgatási költségek	0	0	0	(2 256 793)	(2 256 793)
Egyéb bevételek	0	0	0	0	0
Működési eredmény	10 542 909	2 791 346	11 500 564	(2 256 793)	22 578 026
Pénzügyi bevételek	0	0	0	619 638	619 638
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(5 724 857)	(5 724 857)
Adózás előtti eredmény	10 542 987	2 791 346	11 500 564	(7 362 012)	17 472 807
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(207 535)	0	(64 969)	0	(272 504)
Halasztott adó ráfordítás	0	(1 178)	(2 063 540)	0	(2 064 717)
Tárgyidőszaki eredmény	10 335 452	2 790 168	9 372 055	(7 362 012)	15 135 585
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	242 560 000	74 660 000	93 330 000	0	410 550 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	4 552 882	357 066	370 396	0	5 280 344
Tényleges nyereségadó követelés	0	299 512	0	0	299 512
Egyéb követelések	2 400 703	249 863	581 224	0	3 231 790
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	7 730 993	747 574	4 101 348	0	12 579 915
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	6 174 848	807 186	1 478 420	0	8 460 454
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 391 462	2 063 540	0	7 455 002
Szállítók	1 561 606	235 660	213 050	0	2 010 316
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	104 515	0	64 969	0	169 484

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2024 első félévében a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált, nem átvilágított):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	8 837 602	3 061 301	0	0	11 898 903
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	9 087 619	2 006 405	0	0	11 094 024
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(10 303 103)	(2 349 189)	0	0	(12 652 293)
Bruttó eredmény	7 622 118	2 718 516	0	0	10 340 634
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	7 724 202	1 192 198	0	0	8 916 399
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	(77 463)	(4 289)	0	0	(81 752)
Igazgatási költségek	0	0	0	(1 407 263)	(1 407 263)
Működési eredmény	15 193 387	3 907 456	0	(1 332 824)	17 768 018
Pénzügyi bevételek	0	0	0	587 283	587 283
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(4 711 696)	(4 711 696)
Adózás előtti eredmény	15 193 387	3 907 456	0	(5 457 237)	13 643 605
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(37 536)	0	0	0	(37 536)
Halasztott adó ráfordítás	0	(450 753)	0	0	(450 753)
Tárgyidőszaki eredmény	15 155 851	3 456 703	0	(5 457 237)	13 155 316
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	227 220 000	71 920 000	0	0	299 140 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	8 831 605	407 976	0	0	9 239 581
Tényleges nyereségadó követelés	0	403 393	0	0	403 393
Egyéb követelések	2 202 259	374 616	0	0	2 576 875
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	8 946 912	1 891 189	0	0	10 838 100
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	5 871 361	650 066	0	0	6 521 427
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 978 684	0	0	4 978 684
Szállítók	1 455 076	79 992	0	0	1 535 069
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	19 388	0	0	0	19 388

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

2025 júniusában, ahogy korábbi időszakokban is, a Csoport az ingatlanok valós értékének meghatározására független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke, amelyek 2024 év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 1,02%-kal nőtt 2024 év végéhez képest. Ezen kívül a 2025 június 30-i tartó időszakban a Csoport megvásárolta a szlovák ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 93 330 000 EUR összegre értékelte.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

A Befektetési célú ingatlanok értéke 100 930 000 EUR összeggel növekedett a 2025 június 30-ig tartó időszakban, amelyből 11 530 768 EUR a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt nyeresége, 89 399 232 EUR pedig az ingatlanok fejlesztési költségeinek értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt szlovák ingatlanok teszik ki.

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Bérleti díj bevétel	15 067 192	8 039 259	11 898 903	5 921 905

A 2025 június végével bevétele 26,6%-kal nőtt 2024 ugyanazon időszakához képest, amelyet a szlovák szegmens bekerülése indokol (lásd 4. megjegyzés).

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6 512 600	3 513 037	11 094 024	5 742 906
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(8 562 850)	(4 583 286)	(12 652 293)	(6 376 800)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>(2 050 250)</i>	<i>(1 070 248)</i>	<i>(1 558 269)</i>	<i>(633 894)</i>

2024 negyedik negyedétől az SPP csoport a továbbbszámlázott energia, víz és csatorna költségeket nettó módon mutatja ki mivel a közműszolgáltatás továbbbszámlázása 2024-re lényegében teljeskörűvé váló almérőítéssel ügynöki jellegű tevékenységgé vált, így IFRS szerint a bevételek és költségek nettó módon való kimutatása vált szükségessé (további információ a Társaság 2024 december 31-vel végződő éves konszolidált pénzügyi beszámolójának 2.6 megjegyzésében található). Ezért csökkent 2025-ben 2024 első félévéhez képest nagy mértékben mind a bevétel mind a költség.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

8. Igazgatási költségek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	259 873	137 782	100 761	17 610
Jogi tanácsadás	383 530	209 080	202 380	54 537
Menedzsment díj	1 356 097	726 697	922 308	464 332
Egyéb igazgatási költségek	257 293	(84 811)	181 814	148 376
Összesen	2 256 793	988 749	1 407 263	684 855

Az igazgatási költségek mértéke 2025 -ben növekedett a szlovák portfólió bevonása miatt. Az adminisztratív költségek negatív összegét a 2025 második negyedévében tett módosítás okozta.

9. Értékvesztés

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

Adatok EUR-ban

Egyenleg 2024. január 1-én (auditált)	383 199
Értékvesztés képzése	141 147
Értékvesztés feloldása	(59 394)
Egyenleg 2024. június 30-án (nem auditált, nem átvilágított)	464 952
Értékvesztés képzése	361 628
Értékvesztés feloldása	(245 907)
Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	580 674
Értékvesztés képzése	64 318
Értékvesztés feloldása	(351 427)
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált, átvilágított)	293 565

A 2025-ös évben az értékvesztés képzésének és feloldásának eredménye 287 109 EUR volt.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

10. Kapcsolt felek

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

Partner neve	Tranzakció típusa	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	17 000 000	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	86 137	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		17 086 137	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 320 643	922 308
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	188	0
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	390 631	264 833
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		1 711 462	1 187 141

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

Partner neve	Mérlegsor	2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)	2024.12.31 (auditált)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	17 000 000	18 464
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	86 137	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen		17 086 137	18 464
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	79 822	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen		79 822	0

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

A Shopper Park Plus Nyrt 2025 június 4-én 20 millió euró összegű hitelkeretszerződést írt alá többségi tulajdonosával, a Penta CEE Holding Zrt.-vel. A hitelkeret a szerződés aláírásától számított 60 napig volt elérhető, 8%-os kamattal rendelkezett. 2025 június hó folyamán SPP összesen 17 millió euró összegű hitelt hívott le a keretből, melyet kamataival együtt 2025 júliusban visszafizetett (lásd 3. megjegyzés és 15. megjegyzés).

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

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

Kompensációk (EUR-ban)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	21 464	21 963

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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	2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)	2024.12.31 (auditált)
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 280 344	5 510 203
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	2 213 348	2 970 255
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 556 775	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	12 579 915	9 360 900
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	30 630 382	60 842 873
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	30 630 382	60 842 873
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	187 584 370	138 071 145
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	187 584 370	138 071 145
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	18 548 130	6 281 360
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>18 548 130</i>	<i>6 281 360</i>
Szállítók	2 010 316	2 138 665
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	11 987 201	8 718 621
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	32 545 647	17 138 646
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	220 130 016	155 209 791
Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	30 551
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	0	30 551
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 800 201	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	531 576	1 353 024
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	2 331 777	3 037 491
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	2 331 777	3 068 042

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 szlovák TESCO bevásárlópark megvásárlása elhelyezett összeg felhasználásra került. A maradék egyenleg a kovenáns megfelelés miatt, a hitelekhez kapcsolódó korlátozott felhasználású pénzeszköz.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

Minden pénzügyi instrumentum esetében, ahol nem valós értéken történik az értékelés, a valós érték és az amortizált érték jól közelít egymáshoz. Lízingkövetelések esetében a Csoport folyamatosan monitorozza a várható hitelezési veszteséget és nettó értéken mutatja ki ezen követeléseket. Egyéb követelések, szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek esetében a lejárat idő nagyon rövid, így nem merül fel a valós értéktől eltérő érték. A hitelek esetében a változó kamatozás és a 2025-es évben jelentősen nem változó hitelezési kockázati felárak miatt nincs jelentős eltérés a valós értéktől.

Az alábbi tábla mutatja a pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értékeit, a valós értékelés módszerét és szintjét:

Adatok EUR-ban	2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)		2024.12.31 (auditált)		Valós értékelés módszere, megfigyelhető, nem megfigyelhető feltételezések, valós érték szintek
	könyv szerinti érték	valós érték	könyv szerinti érték	valós érték	
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvánt. pénzügyi instrumentumok</i>					
Pénzügyi eszközök					
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök					
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 280 344	5 280 343	5 510 203	5 510 203	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	2 213 348	2 213 349	2 970 255	2 970 255	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 556 775	10 556 775	43 001 515	43 001 515	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	12 579 915	12 579 915	9 360 900	9 360 900	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	30 630 382	30 630 382	60 842 873	60 842 873	
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	30 630 382	30 630 382	60 842 873	60 842 873	
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek					
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	187 584 370	187 584 370	138 071 145	138 071 145	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	187 584 370	187 584 370	138 071 145	138 071 145	
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek					
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	18 548 130	18 548 130	6 281 360	6 281 360	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó köt. összesen</i>	<i>18 548 130</i>	<i>18 548 130</i>	<i>6 281 360</i>	<i>6 281 360</i>	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Szállítók	2 010 316	2 010 315	2 138 665	2 138 665	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Egyéb rövid lejáratú köt-en belüli pénzügyi instrumentumok	11 987 201	11 987 201	8 718 621	8 718 621	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	32 545 647	32 545 647	17 138 646	17 138 646	
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	220 130 016	220 130 016	155 209 791	155 209 791	
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>					
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek					
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	30 551	30 551	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek összesen	0	0	30 551	30 551	
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek					
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 800 201	1 800 201	1 684 467	1 684 467	Diszkontált jelenérték szám., megfigyelhető feltételezések alapján: 2. szint.
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	531 576	531 576	1 353 024	1 353 024	Diszkontált jelenérték szám., nem megfigyelhető feltételezések alapján: 3. szint.
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	2 331 777	2 331 777	3 037 491	3 037 491	
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	2 331 777	2 331 777	3 068 042	3 068 042	

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 cseh és szlovák ingatlanok esetében merül fel. A halasztott adó ráfordításban bekövetkezett növekedést a szlovák ingatlanok 2025 évi bekerülése okozza (lásd 1. megjegyzés).

Adatok EUR-ban	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, átvilágított)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)	2024.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált, nem átvilágított)
Tényleges nyereségadó ráfordítás	272 505	177 473	37 536	17 308
Halasztott adó ráfordítás	2 064 717	(9 601)	450 753	200 853
Összesen	2 337 222	167 873	488 289	218 161

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. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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.

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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

- 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.

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:

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

Adatok EUR-ban	2025.06.30 (nem auditált, átvilágított)	2024.12.31 (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 800 201	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.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

Hitellehívás

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

Sávós kamatláb ügylet

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

Kapcsolt vállalati kölcsön visszafizetése

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

16. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos felelősségi nyilatkozat

A Shopper Park Plus Nyrt. kijelenti, hogy az alkalmazható számviteli előírások alapján, a legjobb tudása szerint elkészített évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokkal valós és megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt és a konszolidációba bevont vállalkozások eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről, valamint nyereségéről és veszteségéről, továbbá a féléves üzleti jelentés megbízható képet ad a Shopper Park Plus Nyrt. és a konszolidációba bevont vállalkozások helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2025. szeptember 5.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag