



SHOPPER PARK PLUS NYRT.

2025. ÉVI HARMADIK NEGYEDÉVES JELENTÉS

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

A jelentés a Shopper Park Plus Nyrt. („Társaság”) vezetése által az IFRS (Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok) szerint elkészített, 2025. szeptember 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 1-9 hó	2024 1-9 hó
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	23,9	17,8
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	(2,7)	(1,8)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	21,2	16,0
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	24,8	8,9
Igazgatási költség	MEUR	E5	(3,3)	(2,4)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(8,3)	(6,2)
Adózott eredmény	MEUR	E7	31,3	16,1
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,80	1,23

Részvény információk		2025.09.30	2024.12.31
Részvény darabszám	db	14 997 618	14 997 618
Részvényenkénti saját tőke	EUR	14,1	13,1
Részvény ár	EUR	11,7	11,8
Piaci kapitalizáció	MEUR	175,5	177,0

Pénzügyi pozíció			2025.09.30	2024.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	425,3	309,6
Saját tőke	MEUR		219,3	200,8
Hitelállomány	MEUR	P2	210,2	144,4
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	49%	47%

Működési adatok			2025.09.30	2024.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		398	325
Kiadottság	%	M1	94,7%	94,0%
WAULT	év	M2	5,8	5,5
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	32%	28%

Részletes elemzés:

Eredményesség Magyarázat

E1	Bérleti díj bevétel	A 2025 első kilenc havi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 6,1 MEUR, azaz 34,3%-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 5,1 MEUR euró volt az év első kilenc hónapjában. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétele 2024 azonos időszakához képest 1,09 millió euróval (8,1%-kal) nőtt, míg a csehországi ingatlanok bérleti díj bevétele 113 ezer euróval (2,5%-kal) csökkent. 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 kilenc hónapjában -10,2%-ról 2025 első kilenc hónapjában -11,4%-ra változott.
E3	Bruttó eredmény	A 2025 első kilenc havi bruttó eredmény 2024 azonos időszakához képest 32,6%-os növekedést (5,2 MEUR) mutat. A növekedést elsősorban a szlovák ingatlanok konszolidációs körbe kerülése okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2025 első kilenc hónapjában 24,8 MEUR volt, 15,9 MEUR-ral magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A szlovák leányvállalat a 2025 első kilenc havi átértékelési nyereséghez 11,9 MEUR összegben járult hozzá.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 0,8 MEUR-val (34,9%-kal) emelkedtek 2025 első kilenc hónapjában az összehasonlító időszakhoz képest. Az emelkedés fő oka a magasabb nettó eszközérték miatti menedzsment díj növekedés.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2025 első kilenc hónapjában 8,3 MEUR volt, 2,1 MEUR-ral magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A növekedés jelentős része a szlovák ingatlanok finanszírozásával kapcsolatos, a szlovák ingatlanokkal kapcsolatos nettó pénzügyi ráfordítás 1,8 MEUR volt a tárgyidőszakban.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2025 első kilenc hónapjában 31,3 MEUR-t tett ki, 95,1%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2025 első kilenc hónapjában 1,80 eurót tett ki részvényenként, 47,1%-kal többet, mint az egy részvényre jutó 1,23 euró a bázisidőszakban. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest kisebb emelkedés 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 97,3%-ra, a magyar ingatlanokon 93,4%-ról 93,9%-ra nőtt. A szlovák ingatlanok kiadottsága 95,2%.
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 kilenc havi adózott eredménye 31,3 millió euró volt, 15,2 millió euróval magasabb, mint 2024 első kilenc hónapjában. A 2025 első negyedévében a portfólióba bekerülő szlovák ingatlanok az eredményhez 13,7 millió euróval járultak hozzá, ezzel a növekedés túlnyomó részét magyarázva, ugyanakkor a már 2022 óta tulajdonolt portfólió eredményessége is javult. A szlovák ingatlanok sikeres akvizícióját követően az akvizíciók által elérhető eredményesség növekedés továbbra is elérhető lehetőség a Shopper Park Plus Csoport számára. Ennek jegyében jelentette be 2025 október 29.-én az SPP Csoport a Lengyelországban található nyolc kiskereskedelmi park megszerzésére irányuló szándékát.

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

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.

A magyarországi ingatlanokon a Tesco bérleményi területek egy részének megváltására szóló opció által érintett 30 ezer m² bérbeadható területből 2025.09.30-ig 24 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 operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, melyet az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét. A tárgyidőszakban ez a folyamat megtorpant - a bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2024. első kilenc havi 10,2%-ról 2025 első kilenc hónapjában 11,4%-ra nőtt -, de a magyarországi ingatlanok ingatlankezelési és üzemeltetési szolgáltatásai tekintetében tervezett új szerződésekkel ez a folyamat ismét lendületet kaphat.

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 csökkenése javította a működési környezetet 2025 első kilenc hónapjában.

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

Üzemeltetési költség növekedése, áthárításának kockázata	Az üzemeltetési költségeket külső körülmények, különös tekintettel a nemzetközi politikai, gazdasági tényezőkre, jelentősen növelhetik.	Hatékonytágot segítő beruházások, előrelátó bérleti szerződéses struktúra és bérlői mix.
Bérbeadási tevékenység kockázata	Az SPP Csoport jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérlői mix jövedelmezőségétől függ.	Kiterjedt piacismeret és állandó tanulás a fogyasztók és bérlők változó igényeit követve.
Ingatlanok károsodása	Az SPP Csoport tulajdonában álló ingatlanok kitéttek a különböző természeti (például tűz, vihar, vízkárok) és egyéb (például vandalizmus, terrorizmus, eszközök meghibásodása) típusú károknak.	Ingatlanok elhelyezkedés szerinti diverzifikációja, megfelelő fedezetet adó biztosítási politika fenntartása.
TESCO bérleti szerződések kockázata	Az SPP Csoport és a TESCO között megkötött bérleti szerződések alapján az adott ingatlan kiadottsági mutatójának bizonyos küszöbértékek alá történő csökkenése adott esetben a TESCO által fizetendő bérleti díj mérséklését vonhatja maga után, amely hátrányosan befolyásolhatja az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Előrelátó bérbeadási tevékenység, kiadottság tervezés.
Vállalatirányítási és környezeti kockázatok		
Az Adventum Penta Fund SCA SICAV-RAIF („Penta Alap”) exitjének kockázata	A Penta Alap, mint a Társaság jelenlegi, közvetett többségi befolyással rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje középtávon lejár. A Társaság részvényesi szerkezete a Penta Alap megszűnésével szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, és így befolyásolhatja az SPP Csoport jövedelmezőségét és a részvények értékelését/értékét.	Erős stratégia alapokon nyugvó stabil vállalatirányítási gyakorlat kialakítása és fenntartása, mely csökkenti a volatilitási kockázatot.
Sikerdíj fizetésének kockázata	Az SPP Csoportnak a vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Megalapozott üzleti tervezés, a kockázat mértékének nyomon követése.
Környezetvédelmi kockázat	Az ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli	A fenntarthatósági és környezeti, környezetvédelmi kérdések kiemelt prioritásként kezelése, stratégiai fókuszban tartása.

Ingatlanok bemutatása

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület (m²)	Elhelyezkedés
Shopland Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs, Magyarország	35 111	Az ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.
Debrecen Airport	Mikepércsi út 73/A, 4030 Debrecen, Magyarország	10 254	Az ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle 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 ingatlannál 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 keretrendszerekkel összhangban.

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

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

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

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. 2025 második negyedév során „Very Good” BREEAM In-Use minősítést szereztek az ostravai és karlovy vary-i Shopland bevásárlóparkok. Korábban már az opavai és chrudimi bevásárlóparkok, valamint a SPP tulajdonában álló 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 naperómű projekt kapcsán döntés született arról, hogy szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett carport telepítés is tervezett a lokációk nagy részén. A carport előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosít a gépjárművek számára, valamint csökkenti a burkolt parkolók felmelegedését. 2025 Q3-ban kiírásra került egy kötelező érvényű ajánlatkérés a korábban legjobb ajánlatot adó cégek felé 10 lokáció tekintetében.

Debrecen Kishegyesi úti üzletközpont tetőfelújítása megtörtént, melynek eredményeképpen a teljes tetőfelület új csapadékvíz szigetelést kapott, emellett, ahol műszakilag szükséges volt ott lokálisan a hőszigetelés cseréje is megtörtént.

Debrecen Kishegyesi és Miskolc Szentpéteri lokációkon megrendelésre került a teljes légcsatorna hálózat tisztítása, fokozva ezzel a belső komfort érzetet és a rendszer hatékonyságát.

Az egri és a Miskolc Szentpéteri üzletközpontban Q3-ban lecserélésre kerültek a folyadékhűtő berendezések, így új, korszerű gépek biztosítják alacsony energiafelhasználás mellett a hűtést.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljes körű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai 2025 Q3-ban is folytatódtak, mely során kis vízfogyasztású csaptelepek, energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre és a használati melegvíz (HMV) termelés – a távoli, központi gázkazán által megtermelt melegvíz helyett, - helyi, elektromos bojlerok segítségével kerül előállításra. Ezáltal is megfelelően 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 elkezdődött, és a munka Q4 első felében várhatóan be is fejeződik. Emellett 2025 Q3-ban megrendelésre került továbbá Székesfehérvár, Kecskemét és Pécs helyszíneken a vásárlói vizesblokkok felújítása, melyek várhatóan 2025 Q4-ben el is készülnek.

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 2025.09.30-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. 09. 30. napján	154,81 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	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávós kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.09.30	2025.12.31	90.956.250 €	38.981.250 €	-	129.937.500 €	154.810.000 €
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625 €	38.503.124 €	-	128.343.750 €	154.810.000 €
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000 €	38.024.998 €	-	126.750.000 €	153.261.900 €
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750 €	37.518.748 €	-	125.062.500 €	153.261.900 €
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500 €	37.012.500 €	-	123.375.000 €	153.261.900 €
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250 €	36.506.252 €	-	121.687.500 €	153.261.900 €
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330 €	107.283.330 €	151.713.800 €
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	151.713.800 €
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660 €	106.199.660 €	150.165.700 €
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	150.165.700 €
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990 €	105.115.990 €	148.617.600 €
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	148.617.600 €
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320 €	104.032.320 €	147.069.500 €

Szlovákiai ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel

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

Lejárat:	2029. december 15.
Hitelkeret összege:	46 millió EUR
Kölcsön összege:	46 millió EUR
Finanszírozó bank:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Kölcsön tőkeegyenlege 2025. 09. 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 kamatlábügylettel 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. 09. 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

A Shopper Park Plus Nyrt. ("SPP") 2025.10.29.-én közzétette a Lengyelországban található nyolc kiskereskedelmi park megszerzésére irányuló szándékát, melyek mindegyikében jelen van kulcsbérletként egy elismert, nemzetközi élelmiszer-kiskereskedő. A tranzakció összhangban áll az SPP stratégiájával, amely szerint a társaság a közép- és kelet-európai régió élelmiszer-központú kiskereskedelmi parkjainak vezető tulajdonosává és üzemeltetőjévé kíván válni. Az SPP a tranzakcióra vonatkozóan kizárólagossággal rendelkezik és az átvilágítási (due diligence) folyamat lezárult. A tranzakció főbb paraméterei a következők: Vételár: kb. 195 millió EUR, bérbeadható terület (GLA): kb. 210 000 m², várható hozam: kb. 9,1%.

EPRA Mutatószámok

		2025 Q3	2024 Q3
EPRA Earnings ¹	MEUR	4,08	2,85
EPRA Earnings per share	EUR	0,27	0,22
EPRA net initial yield ²	%	7,05%	7,05%

EPRA NAVs

EPRA Net Reinstatement Value (NRV) ³	MEUR	233	181
EPRA Net Reinstatement Value (NRV)	EUR/ részvény	15,6	13,9
EPRA Net Tangible Assets (NTA) ⁴	MEUR	233	181
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	EUR/ részvény	15,6	13,9
EPRA Net Disposal Value (NDV) ⁵	MEUR	190	156
EPRA Net Disposal Value (NDV)	EUR/ részvény	12,7	11,9

EPRA vacancy rate ⁶	%	8,7%	11,0%
EPRA loan-to-value ⁷	%	42,9%	39,5%

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, 2025.10.30.

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**

2025.09.30-án végződő kilenc 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	9
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 és egyéb bevételek	13
9. Értékvesztés	14
10. Kapcsolt felek	14
11. Pénzügyi instrumentumok	15
12. Nyereségadók	16
13. Cash flow fedezeti ügyletek	16
14. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek	17
15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események	18
16. Az évközi tömörített konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos felelősségi nyilatkozat	18

Évközi tömörített konszolidált jövedelemre és átfogó jövedelemre vonatkozó eredménykimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	23 903 991	8 836 799	17 797 099	5 898 196
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	10 020 362	3 507 762	18 008 250	6 914 226
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(12 745 233)	(4 182 383)	(19 830 668)	(7 178 375)
Bruttó eredmény		21 179 119	8 162 178	15 974 681	5 634 047
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	24 754 577	13 223 809	8 940 557	24 158
Értékvesztés/ Értékvesztés visszairása	9	247 894	(39 215)	7 888	89 640
Igazgatási költségek	8	(3 272 307)	(1 015 514)	(2 425 262)	(1 017 999)
Egyéb bevételek	8	430 691	430 691	0	0
Működési eredmény		43 339 974	20 761 948	22 497 864	4 729 846
Pénzügyi bevételek		507 808	(111 830)	633 682	46 399
Pénzügyi ráfordítások		(8 758 175)	(3 033 317)	(6 823 430)	(2 111 734)
Adózás előtti eredmény		35 089 608	17 616 801	16 308 116	2 664 511
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	12	(3 774 514)	(1 437 293)	(256 696)	231 593
Tárgyidőszaki eredmény		31 315 094	16 179 508	16 051 420	2 896 104
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		4 244 749	1 292 208	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		27 070 345	14 887 301	16 051 420	2 896 104
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	13	(245 997)	(130 262)	(449 378)	(1 151 358)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		(245 997)	(130 262)	(449 378)	(1 151 358)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		31 069 097	16 049 246	15 602 042	1 744 746
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész	1	4 200 331	1 309 783	0	0
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		26 868 766	14 739 464	15 602 042	1 744 746
Egy részvényre jutó eredmény		1,80	0,99	1,23	0,22
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,80	0,99	1,23	0,22
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,80	0,99	1,23	0,22

Évközi tömörített konszolidált pénzügyi helyzet kimutatása

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.09.30 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
<u>Eszközök</u>			
Befektetett eszközök		425 340 000	309 625 541
Befektetési célú ingatlanok	1, 5	425 340 000	309 620 000
Egyéb befektetett eszközök		0	5 541
Forgóeszközök		38 915 153	62 034 498
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		6 256 055	5 510 203
Tényleges nyereségadó követelés		230 580	308 452
Egyéb követelések	3	5 784 074	3 853 428
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	11 707 203	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		14 937 241	9 360 900
<u>Eszközök összesen</u>		464 255 153	371 660 039
<u>Források</u>			
Saját tőke		219 252 962	200 781 865
Jegyzett tőke		1 499 762	1 499 762
Tőketartalék		152 188 510	152 188 510
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 886 046)	(1 684 466)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		58 952 968	44 480 623
Nem ellenőrző részesedés		8 506 901	4 306 570
Hosszú lejáratú kötelezettségek		226 073 271	150 248 217
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	208 665 974	138 071 145
Bérlői letétek		8 564 716	6 756 237
Halasztott adó kötelezettségek		8 842 582	5 390 284
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		0	30 551
Rövid lejáratú kötelezettségek		18 928 919	20 629 957
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	1 548 100	6 281 360
Szállítók		1 870 780	2 138 665
Tényleges nyereségadó kötelezettségek		61 462	182 280
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 930 464	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1	13 518 113	10 343 185
Kötelezettségek összesen		245 002 191	170 878 174
<u>Saját tőke és kötelezettségek összesen</u>		464 255 153	371 660 039

Évközi tömörített konszolidált saját tőke kimutatás

	Meg- jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Devizaárfolyam- átváltási tartalék	Eredménytartalék	Saját tőke összesen nem ellenőrző részesedés nélkül	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2024.01.01 (auditált)		1 307 762	130 521 762	(1 168 792)	0	30 223 529	160 884 261	0	160 884 261
Tárgyidőszaki eredmény		0	0	0	0	16 051 420	16 051 420	0	16 051 420
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(449 378)	0	0	(449 378)	0	(449 378)
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 2024.09.30 (nem auditált)		1 307 762	130 571 062	(1 618 170)	0	36 306 102	166 566 756	0	166 566 756
Időszaki eredmény		0	0	0	0	8 174 521	8 174 521	(16 181)	8 158 340
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(66 296)	(9 134)	0	(75 430)	0	(75 430)
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
Időszaki eredmény		0	0	0	0	27 070 345	27 070 345	4 244 749	31 315 094
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	(201 579)	0	0	(201 579)	(44 418)	(245 997)
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(12 597 999)	(12 597 999)	0	(12 597 999)
Záró egyenleg 2025.09.30 (nem auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 886 046)	(9 134)	58 952 968	210 746 061	8 506 901	219 252 963

Évközi tömörített konszolidált cash-flow kimutatás

Adatok EUR-ban	Megjegyzés	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Működési tevékenységből származó cash flow			
Adózás előtti eredmény		34 139 719	16 308 116
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	5	(24 754 577)	(8 940 557)
Egyéb eredmény korrekciók		6 732 038	6 772 002
Vevők és egyéb követelések változása	3	(3 363 666)	(2 754 472)
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		1 808 479	434 670
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	31 294 312	144 367
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		4 358 061	(11 300 992)
Fizetett nyereségadó		(365 162)	(46 420)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		49 849 203	616 714
Befektetési tevékenységből származó cash flow			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(90 965 422)	(4 189 443)
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(90 965 422)	(4 189 443)
Finanszírozási tevékenységből származó cash flow			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(1 500 000)	(4 406 250)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	67 685 000	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök	3	17 000 000	0
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		(17 018 464)	0
Tőkeemelés		0	49 300
Fizetett kamatok		(6 875 976)	(6 769 363)
Fizetett osztalék		(12 597 999)	(9 968 847)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		46 692 561	(21 095 161)
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		5 576 341	(24 667 890)
			0
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		9 360 900	29 638 646
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		14 937 241	4 970 756

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) törzsrészeit 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 2025.09.30.-án 13 497 618 db egyenként 0,1 EUR névértékű, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú dematerializált törzsrészeiből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 EUR névértékű egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő dematerializált „B” sorozatú szavazatsóbbbségi részvényből állt. A „B” sorozatú szavazatsóbbbségi részvények tízszeres szavazati jogot biztosítanak az „A” sorozatú részvényhez képest bizonyos döntésekben.

A Csoport (Shopper Park Plus Nyrt. és leányvállalatai) kereskedelmi ingatlanok fejlesztésével, menedzselésével és felújításával foglalkozik. A Csoport azzal a céllal fejleszti jelenlegi ingatlanjait, hogy azokat operatív bérleti szerződések alapján bérbeadással hasznosítsa. Ez azonban nem zárja ki, hogy a Csoport a jövőben akár értékesítse is azokat a cégcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Shopper Park Plus Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok közül a Shopper Retail Park Kft. 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 tárgydőszaki tranzakciók, ügyletek:

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

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. Ez a vételár tárgydőszakban 372,000 EUR-val került csökkentésre, jelentős utólagos információ következményeképpen.

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 lokációnként lényegében egyetlen azonosítható eszközben koncentrálódik. Így az ingatlan megvásárlása nem minősül üzleti kombinációnak, eszközvásárlásnak tekintendő.

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

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

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

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

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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.

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

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészcserét nem bocsátott ki. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2025. szeptember 30-ig végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

3. Jelentősebb változások a konszolidált pénzügyi helyzet kimutatásában

Hitelek és kölcsönök

A banki hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2024.12.31-én 134 255 705 EUR volt, amely 2025.09.30-ra 199 735 073 EUR-ra nőtt. A növekedés oka a szlovák leányvállalat 46 000 000 EUR új bankkölcsön és a cseh és magyar ingatlanokat finanszírozó bankhitel restrukturálása kapcsán 21 685 000 EUR összegben emelkedő bankkölcsön.

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

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

A fenti növekedéseket ellentételezte a tárgydőszak banki hitel törlesztése.

Adatok EUR-ban	2025.09.30 (nem auditált)	2024.12.31. (auditált)
<i>Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök</i>		
Banki hitelek	198 186 973	127 974 345
Egyéb hitelek	10 479 000	10 096 800
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	208 665 973	138 071 145
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök</i>		
Banki hitelek rövid része	1 548 100	6 281 360
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	1 548 100	6 281 360

A banki hitelek rövid része jelentősen csökkent, mivel 2025 július 1.-i hatállyal a magyarországi és cseh ingatlanokat finanszírozó banki hitel restrukturálásra került alacsonyabb éves tőketörlesztési kötelezettséggel.

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2024.12.31-én 3 853 428 EUR volt, amely 2025.09.30-ra 5 784 074 EUR-ra nőtt. A növekedés fő oka a jelentős áfa követelés összege, valamint a nagyobb arányú elhatárolások képzése a tárgydőszak végén.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2025. szeptember 30-val végződő időszak végén a Csoport 11 707 203 EUR korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett.

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 szeptember 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 9 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	14 434 128	4 335 721	5 134 142	0	23 903 991
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	6 291 510	1 819 336	1 909 516	0	10 020 362
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(7 881 433)	(2 303 141)	(2 560 659)	0	(12 745 233)
Bruttó eredmény	12 844 205	3 851 916	4 482 999	0	21 179 119
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	8 883 323	3 931 922	11 939 332	0	24 754 577
Értékvesztés/ Értékvesztés visszaírása	323 016	(26 064)	(49 059)	0	247 894
Igazgatási költségek	0	0	0	(3 272 307)	(3 272 307)
Egyéb bevételek	0	0	0	430 691	430 691
Működési eredmény	22 050 544	7 757 774	16 373 272	(2 841 616)	43 339 974
Pénzügyi bevételek	0	0	0	507 808	507 808
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(8 758 175)	(8 758 175)
Adózás előtti eredmény	22 050 544	7 757 774	16 373 272	(11 091 982)	35 089 608
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(318 377)	0	(3 840)	0	(322 217)
Halasztott adó ráfordítás	0	(747 838)	(2 704 460)	0	(3 452 598)
Tárgyidőszaki eredmény	21 732 167	7 009 936	13 664 972	(11 091 982)	31 315 094
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	250 980 000	78 350 000	96 010 000	0	425 340 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	5 760 845	137 649	357 562	0	6 256 055
Tényleges nyereségadó követelés	0	230 580	0	0	230 580
Egyéb követelések	4 087 302	713 063	983 709	0	5 784 074
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	8 422 447	1 904 511	4 610 282	0	14 937 241
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	6 347 198	793 741	1 423 776	0	8 564 716
Halasztott adó kötelezettségek	0	6 138 122	2 704 460	0	8 842 582
Szállítók	822 864	202 090	845 827	0	1 870 780
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	60 385	1 077	0	0	61 462

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2024 első 9 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok EUR-ban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	13 348 302	4 448 797	0	0	17 797 099
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	14 901 433	3 106 817	0	0	18 008 250
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(16 304 074)	(3 526 594)	0	0	(19 830 668)
Bruttó eredmény	11 945 661	4 029 020	0	0	15 974 681
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	8 193 532	747 025	0	0	8 940 557
Értékvesztés/ Értékvesztés visszaírása	46 779	(38 891)	0	0	7 888
Igazgatási költségek	0	0	0	(2 425 262)	(2 425 262)
Működési eredmény	20 185 971	4 737 154	0	(2 425 262)	22 497 864
Pénzügyi bevételek	0	0	0	633 682	633 682
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(6 823 430)	(6 823 430)
Adózás előtti eredmény	20 185 971	4 737 154	0	(8 615 010)	16 308 116
Tényleges nyereségadó ráfordítás	(271 080)	327 284	0	0	56 204
Halasztott adó ráfordítás	0	(312 900)	0	0	(312 900)
Tárgyidőszaki eredmény	19 914 891	4 751 538	0	(8 615 010)	16 051 420
Szegmensbe sorolható eszközök:					
Befektetési célú ingatlanok	229 950 000	71 830 000	0	0	301 780 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	7 729 868	331 604	0	0	8 061 472
Tényleges nyereségadó követelés	0	286 443	0	0	286 443
Egyéb követelések	3 165 337	1 113 759	0	0	4 279 096
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	4 778 533	192 223	0	0	4 970 756
Szegmensbe sorolható források:					
Bérlői letétek	6 170 545	718 366	0	0	6 888 911
Halasztott adó kötelezettségek	0	4 959 784	0	0	4 959 784
Szállítók	3 855 605	11 554	0	0	3 867 159
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	25 799	7 064	0	0	32 863

5. Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének eredménye

2025 szeptemberében, 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 6,4%-kal nőtt 2024 év végéhez képest. Ezen kívül a tárgyidőszakban a Csoport megvásárolta a szlovák ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 96 010 000 EUR összegre értékelte.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 115 720 000 EUR összeggel növekedett a 2025 szeptember 30-ig tartó időszakban, amelyből 24 754 577 EUR a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt nyeresége, 90 965 423 EUR pedig az ingatlanok fejlesztési költségeinek értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt szlovák ingatlanok teszik ki.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

6. Bérleti díj bevétel

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

Adatok EUR-ban	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	23 903 991	8 836 799	17 797 099	5 898 196

A 2025 szeptember végével bevétele 34,3%-kal nőtt 2024 ugyanazon időszakához képest, amelyet elsősorban a szlovák ingatlanok bekerülése indokol (lásd 4. megjegyzés).

7. Nettó szolgáltatási eredmény

Adatok EUR-ban	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	10 020 362	3 507 762	18 008 250	6 914 226
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(12 745 233)	(4 182 383)	(19 830 668)	(7 178 375)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>(2 724 872)</i>	<i>(674 621)</i>	<i>(1 822 418)</i>	<i>(264 149)</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 almérősítéssel ügynöki jellegű tevékenységgé vált, így IFRS szerint a bevételek és költségek nettó módon való kimutatása vált szükségessé (további információ a Társaság 2024 december 31-vel végződő éves konszolidált pénzügyi beszámolójának 2.6 megjegyzésében található). Ezért csökkent 2025-ben 2024 első 9 hónapos időszakához képest nagy mértékben mind a bevétel mind a költség.

8. Igazgatási költségek és egyéb bevételek

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok EUR-ban	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	321 254	61 383	209 925	109 164
Jogi tanácsadás	635 118	251 587	354 311	151 931
Menedzsment díj	1 984 146	628 049	1 403 186	480 878
Egyéb igazgatási költségek	331 790	74 495	457 840	276 026
Összesen	3 272 307	1 015 514	2 425 262	1 017 999

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

Tárgyidőszakban a magyarországi és csehországi ingatlanok megvásárlásakor visszatartott vételárból 427 985 EUR összeg feloldásra került egyéb bevételek soron.

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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	201 131
Értékvesztés feloldása	(209 019)
Egyenleg 2024. szeptember 30-án (nem auditált)	375 311
Értékvesztés képzése	301 644
Értékvesztés feloldása	(96 282)
Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	580 674
Értékvesztés képzése	103 685
Értékvesztés feloldása	(351 579)
Egyenleg 2025. szeptember 30-án (nem auditált)	332 780

A 2025-ös évben az értékvesztés képzésének és feloldásának eredménye 247 894 EUR volt.

10. Kapcsolt felek

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

Partner neve	Tranzakció típusa	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	17 000 000	0
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	149 479	0
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		17 149 479	0
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 549 526	1 311 683
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	188	194
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	699 486	579 303
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		2 249 200	1 891 180

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

Partner neve	Mérlegsor	2025.09.30 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek			
Penta CEE Holding Zrt.	Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	0	18 464
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek összesen		0	18 464

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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

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

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

Kompensációk (EUR-ban)	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompensációja összesen	31 879	31 683

11. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok EUR-ban	2025.09.30 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 256 055	5 510 203
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	3 574 013	2 970 255
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	11 707 203	43 001 515
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	14 937 241	9 360 900
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	36 474 512	60 842 873
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	36 474 512	60 842 873
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	208 665 974	138 071 145
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	208 665 974	138 071 145
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	1 548 100	6 281 360
<i>Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen</i>	<i>1 548 100</i>	<i>6 281 360</i>
Szállítók	1 870 780	2 138 665
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	13 481 365	8 718 621
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	16 900 245	17 138 646
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	225 566 219	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	1 930 464	1 684 467
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 353 024
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	1 930 464	3 037 491
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	1 930 464	3 068 042

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

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 pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

12. Nyereségadók

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

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

Adatok EUR-ban	2025.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2025.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 9 hónapos időszak (nem auditált)	2024.09.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Tényleges nyereségadó ráfordítás	322 217	49 712	(56 204)	(93 740)
Halasztott adó ráfordítás	3 840 109	1 775 391	312 900	(137 853)
Halasztott adó bevétel	(387 811)	(387 811)	0	0
Összesen	3 774 514	1 437 293	256 696	(231 593)

13. Cash flow fedezeti ügyletek

A Csoport a változó kamatozású bankhitelein jelentkező kamatláb kockázat fedezetére fedezeti ügyleteket kötött. A magyar és cseh ingatlanokat finanszírozó bankhitel fedezeti ügyleteit az alábbi táblázat foglalja össze (adatok EUR-ban):

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávós kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.09.30	2025.12.31	90.956.250	38.981.250	-	129.937.500	154.810.000
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625	38.503.124	-	128.343.750	154.810.000
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000	38.024.998	-	126.750.000	153.261.900
2026.06.30	2026.09.30	87.543.750	37.518.748	-	125.062.500	153.261.900
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500	37.012.500	-	123.375.000	153.261.900
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250	36.506.252	-	121.687.500	153.261.900
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330	107.283.330	151.713.800

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660	106.199.660	150.165.700
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990	105.115.990	148.617.600
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320	104.032.320	147.069.500

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

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

Adatok EUR-ban	2025.09.30 (nem auditált)	2024.12.31 (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 930 464	1 684 467

14. Függő követelések, kötelezettségek és elkötelezettségek

Függő követelések

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

Függő kötelezettségek

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

Shopper Park Plus Nyrt. – Évközi Tömörített Konszolidált Pénzügyi Kimutatások

15. Időközi beszámoló fordulónapját követő események

A Shopper Park Plus Nyrt. ("SPP") 2025.10.29.-én közzétette a Lengyelországban található nyolc kiskereskedelmi park megszerzésére irányuló szándékát, melyek mindegyikében jelen van kulcsbérletként egy elismert, nemzetközi élelmiszer-kiskereskedő. A tranzakció összhangban áll az SPP stratégiájával, amely szerint a társaság a közép- és kelet-európai régió élelmiszer-központú kiskereskedelmi parkjainak vezető tulajdonosává és üzemeltetőjévé kíván válni. Az SPP a tranzakcióra vonatkozóan kizárólagossággal rendelkezik és az átvilágítási (due diligence) folyamat lezárult. A tranzakció főbb paraméterei a következők: Vételár: kb. 195 millió EUR, bérbeadható terület (GLA): kb. 210 000 m², várható hozam: kb. 9,1%.

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 harmadik negyedéves 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. október 30.

Bárány Kristóf Péter
Igazgatósági tag

Németh Gábor
Igazgatósági tag