

SHOPPER PARK PLUS NYRT.

2026. ÉVI FÉLÉVES JELENTÉS

SHOPPER PARK⁺



FÉLÉVES JELENTÉS - A SHOPPER PARK PLUS CSOPORT („SPP Csoport” vagy „Shopper Park Plus Csoport”) 2026. ÉVI ELSŐ FÉLÉVES EREDMÉNYÉRŐL

A fél éves jelentést a Shopper Park Plus Nyrt. Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészített, 2026. június 30. napjával végződő időszakra vonatkozó konszolidált, nem auditált pénzügyi kimutatásai alapján állítottuk össze, illetve abból származtattuk.

A VEZETÉS BESZÁMOLÓJA ÉS ELEMZÉSE PÉNZÜGYI ÉS MŰKÖDÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	Magyarázat	2026 I. félév	2025 I. félév
Bérleti díj bevétel	MEUR	E1	23,5	15,1
Üzemeltetési eredmény	MEUR	E2	0,1	(2,1)
Bruttó eredmény	MEUR	E3	23,6	13,0
Átértékelési nyereség	MEUR	E4	35,9	11,5
Igazgatási költség	MEUR	E5	(3,7)	(2,3)
Nettó pénzügyi eredmény	MEUR	E6	(7,5)	(5,1)
Adózott eredmény	MEUR	E7	43,4	15,1
Egy részvényre jutó eredmény	EUR	E8	1,75	0,82

RÉSZVÉNY INFORMÁCIÓK		2026.06.30	2025.12.31
Részvény darabszám	db	24 297 618	24 297 618
Részvényenkénti anyavállalat tulajdonosaira jutó saját tőke	EUR	13,8	12,9
Részvény ár	EUR	14,8	11,7
Piaci kapitalizáció	MEUR	359,6	284,3

PÉNZÜGYI POZÍCIÓ			2026.06.30	2025.12.31
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	P1	658,7	430,0
Saját tőke	MEUR		343,2	321,9
Hitelállomány	MEUR	P2	312,9	208,7
Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	%	P3	48%	49%

MŰKÖDÉSI ADATOK			2026.06.30	2025.12.31
Bérbeadható terület	ezer m2		606,5	398,0
Kiadottság	%	M1	94,9%	94,6%
WAULT	év	M2	6,4	5,7
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	M3	93%	82%

RÉSZLETES ELEMZÉS

Eredményesség		Magyarázat
E1	Bérleti díj bevétel	A 2026 első félévi bérleti díj bevétel az előző év azonos időszakához képest 8,4 millió euró, azaz 56,0%-os növekedést mutat. A növekedést elsősorban a konszolidációs körbe 2026 márciusában bekerülő lengyelországi ingatlanok bérleti díjhoz való hozzájárulása, valamint a 2025 februárjában bekerülő szlovákiai ingatlanok bérleti díjhoz való teljes időszaki hozzájárulása okozza. A lengyelországi ingatlanok bérleti díj bevétel 5,4 millió euró volt 2026 első félévében. A szlovákiai ingatlanok bérleti díj bevétel 1,1 millió euróval volt magasabb 2026 első félévében, mint az összehasonlító időszakban. A magyarországi ingatlanok bérleti díj bevétel 2025 első félévéhez képest 1,7 millió euróval (18,3%-kal), a csehországi ingatlanoké 0,2 millió euróval (7,2%-kal) nőtt, tovább erősítve a növekedést.
E2	Üzemeltetési eredmény	Az üzemeltetési eredmény 2026 első félévében pozitív volt, a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően.
E3	Bruttó eredmény	A 2026 első féléves bruttó eredmény 2025 azonos időszakához képest 81,6%-os növekedést (10,6 millió euró) mutat. A növekedést elsősorban a lengyel ingatlanok konszolidációs körbe kerülése, továbbá az ehhez kapcsolódóan egyszeri, ingatlanhoz kötődő bevétel (1,2 millió euró) elszámolása, valamint a szlovák ingatlanok teljes időszakos hozzájárulása okozta.
E4	Átértékelési nyereség	Az átértékelési nyereség 2026 első féléve során 35,9 millió euró volt, 24,4 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A lengyel ingatlanok 2026 első félévében az átértékelési nyereséghez 23,5 millió euró összegben járultak hozzá.
E5	Igazgatási költségek	Az igazgatási költségek 1,4 millió euróval (61,9%-kal) emelkedtek 2026 első félévében az összehasonlító időszakhoz képest. Az emelkedés fő oka a magasabb nettó eszközérték miatti menedzsment díj növekedés, továbbá a lengyel operációhoz köthető igazgatási költségek megjelenése.
E6	Nettó pénzügyi eredmény	A nettó pénzügyi veszteség 2026 első félévében 7,5 millió euró volt, 2,4 millió euróval magasabb, mint az összehasonlító időszakban. A növekedés jelentős része a magasabb hitelállománnyal kapcsolatos. Egyszeri negatív hatásként jelentkezett a lengyel akvizícióhoz kapcsolódó rövid lejáratú, forgalmi adó finanszírozást szolgáló bankhitel a félév során, melynek időarányos kamata és díja együttesen 1,1 millió eurót tett ki.
E7	Adózott eredmény	Az adózott eredmény 2026 első félévében 43,4 millió eurót tett ki, 186,5%-kal magasabbat, mint az előző év azonos időszakában. Az adózott eredmény növekedése a tárgyidőszakban elsősorban a lengyel akvizíció átértékelési nyereségével és a bruttó eredmény növekedésével magyarázható.
E8	Egy részvényre jutó eredmény	Az egy részvényre jutó eredmény 2026 első félévében 114,8%-kal javult, 1,75 eurót tett ki részvényenként. Az adózott eredmény mutató növekedéshez képest valamivel kisebb emelkedés oka, hogy a 2025-ös nyilvános forgalomba hozatal következtében megnőtt a kibocsátott részvények száma is.
Pénzügyi pozíció		
P1	Befektetett ingatlanok értéke	Az SPP Csoport konszolidációs körébe 2026 első negyedévében 8 lengyelországi ingatlan került be, a tárgyidőszaki értéknövekedés elsősorban ebből az akvizícióból adódik.
P2	Hitelállomány	A hitelállomány növekedését a lengyel leányvállalatok által az ingatlanok megvásárlására felvett hosszú lejáratú bankhitel (105,5 millió euró) okozza.
P3	Tőkeáttétel (hitel/ingatlanérték)	Az SPP Csoport stratégiai célja a tőkeáttételi mutató 50-60% között tartása. A mutató az év végi 49%-ról 48%-ra csökkent.
Működési adatok		
M1	Kiadottság	A magyar ingatlanok kiadottsága a 2025 év végi 93,6%-ról nem változott, a cseh ingatlanokon 97,8%-ról 98,3%-ra nőtt, a szlovák ingatlanokon 95,3%-ról 92,4%-ra csökkent. A lengyel ingatlanok kiadottsága 96,4%.
M2	WAULT	Az SPP Csoport a bérlői portfóliójának pillanatnyi minőségét a nemzetközi kereskedelmi ingatlanpiacon bevett mutatóval méri, amely a súlyozott átlagos hátralévő futamidő (angol rövidítése WAULT a „weighted average unexpired lease term” alapján). A kalkulált érték nem veszi figyelembe a bérlők által esetlegesen érvényesíthető felmondási opciókat, nem tartalmazza a bérlők által esetlegesen érvényesíthető meghosszabbítási opciókat sem. A határozatlan futamidejű szerződések esetén 1 éves futamidőt tartalmaznak a számítások.
M3	BREEAM minősített ingatlanok aránya	A 30 ingatlanból 28 rendelkezik BREEAM in-Use legalább „Very Good” minősítéssel, az összes magyar, cseh, szlovák, valamint 6 lengyel ingatlan.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az SPP Csoport 2026 első félévi adózott nyeresége 43,4 millió euró volt, 28,2 millió euróval magasabb, mint 2025 első félévében. A lengyel ingatlanok ebben a félévben kerültek be a csoportba, egyszeri hatásként most jelentkezett a vételár és az aktuális piaci érték különbözete átértékelési különbözetként, mely 22,9 millió eurót tett ki. Az összehasonlító időszak eredményét a szlovákiai akvizíció hasonlóan egyszeri hatással befolyásolta, a portfólióba akkor bekerülő szlovákiai ingatlanok átértékelési nyeresége 9,7 millió euró volt.

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

Az SPP csoport bérleti díj bevétele 2026 első félévében 23,5 millió eurót tett ki, 8,4 millió euróval (56%-kal) növekedve 2025 első félévéhez képest. A növekedést elsősorban az új szlovákiai és lengyelországi akvizíciók hozták, de a „downsize” visszavett opciós területek kiadására támaszkodva a magyarországi bérleti bevételek is nőttek 1,7 millió euróval (18,3%-kal). A csehországi bérleti bevételek 0,2 millió euróval (7,2%-kal) emelkedtek. A lengyelországi ingatlanok 2026. március 5-től járultak hozzá a 2026 első félévi bevételhez.

Az SPP Csoport operatív stratégiai célja az üzemeltetési veszteség csökkentése, melyet az iparág jellemző értékének megfelelő szintre, a bérleti díj bevétel 5-10 százalékára vagy ez alá kívánja csökkenteni, ezáltal tovább javítva jövedelemtermelő képességét. A tárgyidőszakban az üzemeltetési eredmény a lengyelországi ingatlanok átvételéhez kapcsolódó egyszeri bevétel (1,2 millió euró) elszámolásának köszönhetően pozitív volt. Ennek egyszeri hatásával korrigálva, a bérleti díjra vetített üzemeltetési veszteség aránya csoportszinten a 2025. első félévi 13,6%-ról 2026 első félévében 4,5%-ra csökkent. A veszteségaránynak ezen a kedvező szinten történő stabilizálása továbbra is menedzsment figyelmet igényel.

Az SPP Csoport eredményességére, terveire ható jelentős változók a kiskereskedelmi forgalom alakulása, a bérlők várakozásai, a hozamszint, az infláció és az energiaárak változása. A kiskereskedelmi forgalom alapvetően kedvezően alakult a tárgyidőszakban Magyarországon, Csehországban és Lengyelországban. A szlovákiai kiskereskedelmi forgalom stagnált. Az energiaárak 2026 első félévében az összehasonlító időszakhoz képest magasabban alakultak, de nem gyakoroltak lényeges hatást az üzemeltetési eredményre, a volatilis árváltozások kockázatot jelentenek.

MAGYARORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 I. félév	2025 I. félév	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	10,9	9,2	18,3%	19,7
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,4)	(1,1)	-66,6%	(2,4)
Bruttó eredmény	MEUR	10,5	8,1	29,9%	17,3
Átértékelési nyereség	MEUR	12,1	2,1	477,0%	10,9

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.06.30	2025.12.31	Változás	2025.06.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	271,1	257,2	5,4%	242,6
Ingatlanok száma	db	14	14	0,0%	14
Bérbeadható terület	ezer m ²	262,1	262,1	0,0%	261,5
Kiadottság	%	93,6%	93,6%	0,0%	93,3%
WAULT	év	5,3	5,9	-9,6%	5,8
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	100,0%	0,0%	21,4%

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

A bérleti díj bevétel 2026 első félévében 1,7 millió euróval (18,3%-kal) nőtt. A növekedést elsősorban az opciós területekkel rendelkező ingatlanok támogatták. Az opciós területek kiadása a bérlői mix jelentősebb átalakítására is lehetőséget adott – a Debrecen Kishegyesi úti, szegedi, kecskeméti, pécsi és székesfehérvári ingatlanok 0,9 millió euróval járultak hozzá az árbevétel növekedéséhez az összehasonlító időszakhoz képest.

A forgalomarányos bérleti díjak 0,6 millió euróval emelkedtek a bázisidőszakhoz képest. A menedzsment célja, hogy a forgalomarányosan fizetett bérleti díjak aránya emelkedjen, mert így közvetlenebb a visszacsatolás az ingatlanok fejlesztése és a realizálható bérleti bevételek között. Az újonnan aláírásra kerülő szerződések így jellemzően a forgalomarányos bevételek arányát növelik.

A bérleti díjak növekedését a bérlői forgalmak növekedése és a bázisidőszakhoz képest erősebb forint is támogatta. A forintalapú bérlői forgalom növekedés 2026 első 6 hónapjában 5,4% volt a bázisidőszakhoz képest – „like for like” összehasonlítható bázison, euróban számítva a növekedés 14,9%-os volt. Az erősebb forint mintegy 0,2 millió euróval emelte a bérleti bevételt ahhoz képest, mintha a bázisidőszaki euró árfolyam lett volna jellemző a tárgyidőszakra.

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

Az üzleti környezet kedvezőbbé vált a tárgyidőszakban azáltal, hogy a magyar fogyasztói bizalom jelentősen emelkedett 2026 második negyedévében, a kiskereskedelmi forgalom emelkedő pályán van, ugyanakkor negatív környezeti hatást jelentenek a magas és volatilis energiaárak.

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

segítették a költségcsökkentési törekvést a 2025 harmadik negyedévében bejelentett ingatlankezelési szolgáltatásokat érintő intézkedések.

Ezen folyamatok eredményeként a tárgyidőszakban az összehasonlító időszakhoz képest az üzemeltetési veszteség jelentősen csökkent, elérve azt az 5-10%-os bérleti bevételre vetített üzemeltetési veszteség arányt, amely az iparágra jellemző. A forint erősödése és a magas energiaárak aktuálisan ugyanakkor a költségek növekedésének kockázatát hordozzák, ezért az elért veszteségarány stabilizálása továbbra is menedzsment figyelmet igényel.

Az értékecsülés által feltételezett éves piaci bérleti díj szint 23,8 millió euróról 24,4 millió euróra emelkedett (2,6% emelkedés 2026 első 6 hónapjában). Az ingatlanok értékét a CBRE 2026. június 30-ra 271 millió euróra becsülte, mely 5,4% emelkedés a 2025. december 31-i értékeléshez képest. A tárgyidőszak átértékelési nyeresége 12,1 millió euró volt. Az átértékelési nyereséget az ingatlanokon végzett beruházások csökkentik, a piaci bérleti díjak emelkedése, az elvárt hozamszint, valamint a várható üzemeltetési veszteség csökkenése növelheti az ingatlanok értékét.

CSEHORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 I. félév	2025 I. félév	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	3,1	2,8	7,2%	6,0
Üzemeltetési eredmény	MEUR	(0,2)	(0,5)	-54,5%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	2,8	2,3	20,5%	5,4
Átértékelési nyereség	MEUR	0,3	0,5	-34,9%	4,7

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.06.30	2025.12.31	Változás	2025.06.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	80,2	79,6	0,8%	74,7
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m ²	64,1	64,1	0,0%	63,2
Kiadottság	%	98,3%	97,8%	0,5%	95,8%
WAULT	év	4,1	3,7	11,0%	3,3
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%

Az SPP csoport 2022-ben szerezte meg a négy csehországi ingatlant. A magyarországi ingatlanokhoz képest itt a TESCO által bérelt terület aránya a teljes bérbe adható területhez viszonyítva kisebb, és nincsenek olyan visszavett opciós területek, amelyek a bérleti összetétel jelentős átalakítását tennék szükségessé.

Csehországban 2026 első öt hónapjában nőtt a kiskereskedelmi forgalom, folytatva a korábbi hosszú távú pozitív tendenciát. Májusban az előző év azonos időszakához képest 4,7%-os volt a növekedés, amit az erős fogyasztói bizalom erősödése is támogatott.

A menedzsment 2026 folyamán továbbra is arra összpontosít, hogy javítsa és a helyi környezethez igazítsa az ingatlanok szolgáltatási színvonalát azáltal, hogy új retail park típusú bérloket hoz be áttelepítések vagy új kiskereskedők bevonásával. Példaként említhetjük az ostravai Woolworthot és a Cross Café-t. Chrudimban a McDonald's megkezdte önálló egységének fejlesztését a szomszédos telken, ami várhatóan javítani fogja kiskereskedelmi parkunk pozícióját a városban belül. Shopland Karlovy Vary esetében egy magasabb profilú kínálattal rendelkező versenytárs bevásárlóközpont felújítása fejeződött be a közelmúltban. Mivel bevásárlóparkunk a tömegpiacra összpontosít, ez eddig elhanyagolható hatással volt a látogatói forgalomra.

A tavalyi év második felében mind a négy ingatlan esetében megváltozott az áramelosztási rendszer. A transzformátorok bérbe adásra kerültek, ami az alapidőszakhoz képest mintegy 100 ezer euróval növelte a bérleti bevételt, és egyúttal lehetőséget biztosított a bérloknak arra is, hogy önállóan vásároljanak áramot.

A Csehországban található ingatlanok bérleti díjra vetített működési vesztesége magas, ami az ingatlanokkal együtt átvett bérleti szerződésekből adódik. Bár a működési veszteség a tárgyidőszakban 0,2 millió euróra csökkent az összehasonlító időszakban regisztrált 0,5 millió euróhoz képest, ez inkább egyszeri hatásoknak köszönhető, mintsem a működési profil jelentős változásának.

A CBRE az ingatlanok értékét 2026. június 30-i állapot szerint 80,2 millió euróra becsülte, ami 0,8%-os növekedést jelent a 2025. december 31-i értékeléshez képest. Az értékelés során feltételezett éves piaci bérleti díj szint (ERV) mind 2026. június 30-án, mind 2025. december 31-én 7,4 millió euró volt.

SZLOVÁKIAI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 I. félév	2025 I. félév	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	4,1	3,0	38,2%	7,3
Üzemeltetési eredmény	MEUR	0,0	(0,4)	-107,2%	(0,6)
Bruttó eredmény	MEUR	4,2	2,6	63,4%	6,6
Átértékelési nyereség	MEUR	(0,0)	8,9	-100,2%	10,2

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.06.30	2025.12.31	Változás	2025.06.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	93,5	93,2	0,3%	93,3
Ingatlanok száma	db	4	4	0,0%	4
Bérbeadható terület	ezer m ²	71,7	71,6	0,2%	71,4
Kiadottság	%	92,4%	95,3%	-3,0%	94,7%
WAULT	év	6,4	6,8	-4,6%	6,9
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	100,0%	0,0%	n/a	0,0%

A szlovákiai ingatlanokat 2025 februárjában kerültek bevonásra az SPP Csoportba. Az SPP Csoport a négy ingatlant tulajdonló projektcég 60%-os tulajdonosa.

A bérleti bevételek növekedése elsősorban annak köszönhető, hogy az ingatlanok teljes időszakra kiterjedő bevételt generáltak, szemben az előző, részleges időszakokkal, amely során a bevételek csak 2025 februárjától kerültek elszámolásra. A 2026. második negyedévi bérleti bevételek 1,5 %-kal emelkedtek a 2026. első negyedévhez képest. A közelmúltbeli államháztartási megszorító intézkedéseknek megfelelően a szlovák kiskereskedelmi forgalom stagnált, míg a fogyasztói bizalom gyenge és csökkenő tendenciát mutatott. A működés középpontjában azoknak a helyiségeknek a bérbeadása áll, amelyek bérlők kiköltözése miatt üresedtek meg. Ugyanakkor folyamatban van a bérleti szerződések megújítása a bérbeadó számára kedvezőbb feltételekkel.

Az összehasonlító időszak 0,4 millió eurós üzemeltetési vesztesége a jelenlegi időszakban 0-ra csökkent. Az eredmény az üzemeltetési díj elszámolásának függvénye, amelyre a közeljövőben, az ingatlanok megvásárlása után először kerül sor. Az adatok jelenleg az erre vonatkozó becsléseket tükrözik.

A szlovák ingatlanok tekintetében 2026 első félévében nem merült fel lényeges átértékelési eredmény, míg az összehasonlító időszakban elszámolták a megszerzett ingatlanok vételára és azok aktuális piaci értéke közötti átértékelési különbözetet. Az értékelés során feltételezett éves piaci bérleti díj szint (ERV) mind 2026. június 30-án, mind 2025. december 31-én 8,5 millió euró volt.

2026 márciusában az összes szlovák ingatlan sikeresen megszerezte a „Very Good” minősítésű BREEAM-tanúsítványt.

LENGYELORSZÁGI INGATLANOK

EREDMÉNYESSÉG	Mértékegység	2026 I. félév	2025 I. félév	Változás	2025
Bérleti díj bevétel	MEUR	5,4	n/a	n/a	n/a
Üzemeltetési eredmény	MEUR	0,7	n/a	n/a	n/a
Bruttó eredmény	MEUR	6,1	n/a	n/a	n/a
Átértékelési nyereség	MEUR	23,5	n/a	n/a	n/a

MŰKÖDÉSI ADATOK	Mértékegység	2026.06.30	2025.12.31	Változás	2025.06.30
Befektetett ingatlanok értéke	MEUR	213,9	n/a	n/a	n/a
Ingatlanok száma	db	8	n/a	n/a	n/a
Bérbeadható terület	ezer m2	208,6	n/a	n/a	n/a
Kiadottság	%	96,4%	n/a	n/a	n/a
WAULT	év	8,6	n/a	n/a	n/a
BREEAM minősített ingatlanok aránya	%	75,0%	n/a	n/a	n/a

A lengyelországi ingatlanok 2026 márciusának elején kerültek az SPP Csoportba. A helyi üzleti stratégia ezeknek az ingatlanoknak a versenyképességének javítására összpontosít. A lengyel kiskereskedelmi ingatlanpiac gyorsan fejlődik, számos új létesítmény nyílik meg. Ezek a megnyitások elsősorban a „strip mall” szegmensre koncentrálnak, amelyek költséghatékonyságuk miatt erős versenyt jelentenek.

A tárgyidőszakot az újonnan megszerzett portfólió integrációja jellemezte. Ennek keretében felállt a helyi property management szervezet, megtörtént a bérlőkkel való közvetlen kapcsolatfelvétel, és megkezdődött az aktív leasing tevékenység.

Az üzemeltetési eredmény pozitív, ami az akvizícióval összefüggő, 1,2 millió eurós egyszeri üzemeltetési díj bevételnek köszönhető.

Az átértékelési nyereség a beszámolási időszakban 23,5 millió eurót tett ki, amely elsősorban a vételár és a jelenlegi piaci érték közötti különbségből származott. A portfólió eladásakor általában az egyes ingatlanok piaci értékéhez képest árengedményt alkalmaznak.

A nyolc ingatlan közül hat már 2026. június végére megszerezte a legalább „Very Good” minősítésű BREEAM-tanúsítványt.

STRATÉGIAI ÁTTEKINTÉS

Az SPP Csoport magyarországi, lengyelországi, szlovákiai és csehországi élelmiszerfókuszú bevásárlóparkokat hasznosít bérbeadás útján. Ezen ingatlanokat hosszútávon tulajdonolja, bérbe adja, üzemelteti. Az SPP Csoport a megvásárolt ingatlanok bérlői összetételét egy robusztus, válságálló bérlői mix kialakításának céljával alakítja, a fogyasztók és a bérlők igényeinek figyelembevételével az ingatlanokat fejleszti, a társadalmi és környezeti felelősségvállalás jegyében az ingatlanok korszerűsítésével fenntartható megoldásokat vezet be. Megítélése szerint ezen lépések értéktérítő 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, mely a bérlők számára is vonzóbbá teszi az ingatlanokat. A komplex zöld stratégia középpontjában az ingatlanok energiahatékonyra tétele áll, célként tűzve ki a portfólió szinten 30%-os energiamegtakarítás elérését az ingatlanoknak a szerzési időpontra jellemző mértékhez képest. A stratégia része az ingatlanok BREEAM minősítő rendszer szerinti legalább „Very Good” minősítésének a megszerzése. Jelenleg a magyarországi, csehországi és szlovákiai ingatlanok mindegyike megkapta az Access4You, valamint a BREEAM minősítést is.

LEHETSÉGES ALTERNATÍV HASZNOSÍTÁS:

Az SPP Csoport az ingatlanokat alapvetően hosszú távon tervezi tulajdonolni és bérbeadáson keresztül hasznosítani. Ugyanakkor az ingatlanok jó megközelíthetősége és nagy telekterületei miatt adódhatnak olyan piaci lehetőségek, amelyek részbeni vagy teljes eladással, nem, vagy nem kizárólag kiskereskedelmi célú hasznosításával nagyobb értéknövekedést hozhatnak és amelyek indokolhatják egyes ingatlanok részbeni vagy teljes eladását is.

POTENCIÁLIS AKVIZÍCIÓK:

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

MÁRKAÉPÍTÉS:

Az SPP a Shopland európai uniós szövédjegy jogosultja. Stratégiai cél, hogy a vásárlók a márkát egyértelműen azonosítani tudják, és a jó ár-érték arányú, kényelmes és gyors bevásárlással azonosítsák, ahol egy helyen a napi, heti szinten szükséges szolgáltatás és árucikk elérhető. A brand bevezetését az SPP nagyobb új bérlők vagy egyéb nagyobb megvalósult beruházások befejezéséhez időzíti amikor az adott bevásárlópark már megtestesíti a márkaimázst. A bevezetés a cseh eszközökön és 8 magyarországi lokáción már megtörtént.

OSZTALÉKFIZETÉS:

Szabályozott ingatlanbefektetési társaságként az SPP Nyrt igazgatósága a magyarországi jogszabályok alapján osztalékként kifizethető eredményének legalább 90%-ának kifizetésére köteles évente javaslatot tenni. Ezt az összeget korlátozhatja a rendelkezésre álló szabad pénzeszköz állomány. Az osztalék megállapítása a Társaság egyedi beszámolója alapján történik. Az anyavállalat eredményessége jelentősen eltérhet az SPP csoport konszolidált eredményétől. A Társaság a rendelkezésre álló pénzeszközállomány előrelátó menedzselésével is törekszik arra, hogy osztalékfizetése stabil és kiegyensúlyozott legyen.

KOCKÁZATOK:

Kockázat	Kockázat leírása	Kockázat mérséklésének módja
<i>Piaci és pénzügyi kockázatok</i>		
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 közötti 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.
<i>Működési kockázatok</i>		
Ingatlanok felújításának, üzemeltetésének, javításának kockázata	Az SPP Csoport kockázata, hogy esetleg nem a megfelelő megoldást választva dönt nagyszámú 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.	Hatékonytárgyot segítő beruházások, előrelátó bérleti szerződéses struktúra és bérleti mix.
Bérbeadási tevékenység kockázata	Az SPP Csoport jövedelmezősége a megfelelően kialakított és fenntartott bérleti mix jövedelmezőségétől függ.	Kiterjedt piacismeret és állandó tanulás a fogyasztók és bérlők változó igényeit követve.

Ingatlanok károsodása	Az SPP Csoport tulajdonában álló ingatlanok kitétek 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, legnagyobb, meghatározó közvetett részesedéssel rendelkező részvényese egy zártvégű alternatív befektetési alap, amelynek határozott futamideje 2027. május 31. napján lejár, kivéve, ha a futamidő – a Penta Alap ügyvezetését ellátó GRW Luxembourg S.à.r.l, mint ún. general partner saját hatáskörben meghozott döntése alapján vagy a befektetők hozzájárulásával – meghosszabbításra kerül. A futamidő a general partner saját hatáskörben meghozott döntése – mely döntés előkészítése jelenleg folyamatban van – alapján 2029. május 31. napjáig hosszabbítható meg. A futamidő 2029. május 31. napját követő meghosszabbítására a befektetők hozzájárulásával meghozott döntés alapján van lehetőség. A futamidő lejártával az alap az irányadó luxemburgi jogszabályok alapján megszűnik és törlésre kerül a megfelelő nyilvántartásból. A megszűnés kapcsán lefolytatott jogi eljárás során az alap értékesíti az eszközeit, és a nettó bevételt kiosztja a befektetőknek. A Kibocsátó részvényesi szerkezete az alap megszűnésével tehát szükségszerűen átalakul, amely az irányítás és így módon a korábbi vállalatirányítási és üzleti stratégia módosulását is eredményezheti, mely befolyásolhatja a Kibocsátó jövedelmezőségét.	Erős stratégia alapokon nyugvó stabil vállalatirányítási gyakorlat kialakítása és fenntartása, mely csökkenti a volatilitási kockázatot.
Sikerdíj fizetésének kockázata	Az SPP Csoportnak a vagyonkezelővel kötött menedzsment szerződése alapján bizonyos események bekövetkezése esetén sikerdíjat kellene fizetnie, amely adott esetben csökkentheti az SPP Csoport pénzügyi eredményét.	Megalapozott üzleti tervezés, a kockázat mértékének nyomon követése.
Környezetvédelmi kockázat	Az ingatlanok üzemeltetése a környezeti elemekre veszélyt jelent. Az SPP Csoport jogszabályi, anyagi, piaci és reputációs felelősséget visel a hatóságok, illetve a fogyasztók, bérlők, helyi közösségek felé, hogy a működése során a környezeti kockázatokat megfelelően kezeli	A fenntarthatósági és környezeti, környezetvédelmi kérdések kiemelt prioritásként kezelése, stratégiai fókuszban tartása.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Ingatlanok	Cím	Bruttó bérbeadható terület (m2)	Elhelyezkedés
Shopland Budaörs	Kinizsi út 1-3., 2040 Budaörs, Magyarország	35 397	Az ingatlan az M1/M7-es autópályák bevezető szakasza mentén a Budapest felé haladó oldalon helyezkedik el, az autópálya két oldalán található népszerű kereskedelmi övezet egyik meghatározó részeként.
Debrecen Airport	Mikepércsi út 73/A, 4030 Debrecen, Magyarország	10 301	Az ingatlan Debrecen városának déli oldalán a 47-es számú főút mentén helyezkedik el, melyről mindkét forgalmi irányból megközelíthető. Tőle délnyugatra kb. 3 km-re a Debreceni Nemzetközi Repülőtér található.
Shopland Debrecen Extra	Kishegyesi út 1-13., 4031 Debrecen, Magyarország	27 218	Az ingatlan Debrecen belvárosának határán a 35-ös főút és a Kishegyesi út által határolt területen helyezkedik el- a Debreceni Egyetem Klinikai Központjának ingatlanjával határos. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető mind személygépkocsival, mind pedig tömegközlekedési eszközökkel.
Eger	Rákóczi Ferenc utca 100., 3300 Eger, Magyarország	15 766	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	16 341	Az ingatlan Érd városának M6-os autópályához közeli részén található, az autópálya felől közvetlen lehajtóval és körforgalmi csomóponton keresztül jól megközelíthető. Szintén közvetlenül megközelíthető a 7-es számú főútról.
Kecskemét	Talfája köz 1., 6000 Kecskemét, Magyarország	17 545	Az ingatlan Kecskemét városának északi részén az 5-ös számú út mellett helyezkedik el. Észak felé tovább haladva az 5-ös út a 445-ös úthoz csatlakozik, melynek közvetlen kapcsolata van az M5-ös autópályához. Az ingatlan az 5-ös úthoz kialakított körforgalmi csomópontból egyszerűen megközelíthető.
Miskolc Avaz	Mésztelep utca 1/A, 3508 Miskolc, Magyarország	9 586	Az ingatlan Miskolc délkeleti részén helyezkedik el, megközelítése a Mésztelep utca felől lehetséges, mely közvetlen kapcsolattal rendelkezik a 3-as számú úthoz.
Miskolc Extra	Szentpéteri kapu utca 103., 3527 Miskolc, Magyarország	18 019	Az ingatlan Miskolc északi részén, a 26-os főút városi szakaszát alkotó Szentpéteri kapu utcában található – az itt kialakult kereskedelmi övezetben. Megközelítése személygépkocsival ezen utca felől lehetséges, ahol a városi buszok megállója is elérhető rövidebb sétával.
Nyíregyháza	Pazonyi út 36., 4400 Nyíregyháza, Magyarország	18 254	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	24 010	Az ingatlan Pécssett a 6-os számú főút nyugatra, Szigetvár felé vezető szakasza mentén kialakult kiskereskedelmi övezetében található. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de helyi buszokkal is elérhető. – az uránvárosi buszmegállótól pár perces sétával.
Sopron	Ipari krt. 30., 9400 Sopron, Magyarország	16 372	Az ingatlan Sopron délkeleti városrészében helyezkedik el és a 84-es főútról a Győri úti körforgalmi csomópont felől érhető el. Megközelítése elsősorban személygépkocsival optimális, de a Győri úton számos helyi buszjárat is rendelkezik megállóval, ahonnan az ingatlan pár perces sétával elérhető.
Shopland Szeged	Rókusi krt. 42-64., 6724 Szeged, Magyarország	17 801	Az ingatlan Szeged északi, Rókus városrészben helyezkedik, a Rókusi körút mentén. Megközelítése személygépkocsival az M5-ös autópálya kiskundorozsmai lehajtójától, az M5-ös számú főúton tovább haladva kb. 10 perces autótut vesz igénybe. Az ingatlan rendkívül jól elérhető tömegközlekedéssel is – a Rókusi körúton villamos és helyi buszjáratok megállói is megtalálhatóak. Az ingatlan közvetlen környezete sűrűn lakott, vegyesen jellemző rá a lakótelepszerű beépítés, valamint a kisebb társas-és családi házak jelenléte.
Shopland Székesfehérvár	Aszalvölgyi utca 1., 8000 Székesfehérvár, Magyarország	14 997	Az ingatlan Székesfehérvár északkeleti városrészében, a város külső övezeteit összekötő körgyűrű részét képező Szent Flórián körút mentén helyezkedik el – személygépkocsival a városba érkező főbb utakról (a 81-es, 811-es, 801-es, 8-as -és 7-es) jól megközelíthető. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető – több helyi buszjárat megállója is pár perces sétaútra található.
Shopland Váci út	Gács utca 3., 1138 Budapest, Magyarország	20 493	Az ingatlan Budapest XIII. kerületében a Váci út 4. kerületéhez közel eső részén – a Váci út-Gács utca és Balzsam utcák által határolt tömbben található. Megközelítése a Váci úton személygépkocsival a legegyszerűbb, de a közeli- pár perc sétára található - Újpest- Városkapunál számos tömegközlekedési eszköz megtalálható- így helyi buszjáratok megállói és metró állomás is.
Shopland Galerie Ostrava	Sjízdná 5554/2, 722 00 Ostrava- Třebovice, Csehország	23 000	Az ingatlan Ostrava belvárosától nyugati irányban, a Sjízdna út mentén található. Környezetében vegyesen találhatóak lakó-és kiskereskedelmi épületek. Az ingatlan tömegközlekedési eszközökkel is jól megközelíthető- a legközelebb fekvő buszmegálló neve 'Třebovice, OC' – mely utóbbinál több helyi villamosjárat is elérhető.
Shopland Chrudim	Dr. Milady Horákové 11, 537 03 Chrudim, Csehország	5 582	Az ingatlan Chrudim belvárosától kb. 1,5 km-re déli irányban a Dr. Milady Horákové úton helyezkedik el. Közvetlen környezetét leginkább lakóépületek jellemzik, kiegészülve néhány városi középülettel. Az ingatlan keleti oldalán fekvő terület kiskereskedelmi szabályozással rendelkezik, míg a déli oldalán fekvő területek még mezőgazdasági hasznosításban vannak. Az ingatlan tömegközlekedéssel is elérhető- a 'Chrudim, stadion' buszmegálló közvetlenül az ingatlannál található és több helyi buszjáratnak van itt megállója.
Shopland Silesia Opava	Těšínská 2914/44, 746 01 Opava, Csehország	15 643	Az ingatlan Opava belvárosától kb. 1 km-el délkeletre fekszik. Közvetlen környezetében lakó és kiskereskedelmi épületek egyaránt találhatóak továbbá az 'Opava-vychod' vasútállomás. Az ingatlan közvetlen megközelítése a városi körgyűrű részét képező Tesinska útról lehetséges – melyen keresztül a város többi része és a belváros is ingatlanhoz ingyenes direkt buszjárat közlekedik.

Shopland Fontána Karlovy Vary	Chebská 370/81A, Dvory, 360 06 Karlovy Vary, Csehország	19 858	Az ingatlan a Karlovy Vary belvárosától kb. 3 km-el nyugati irányba fekvő Chebska úton található. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek. Az ingatlan megközelítése személygépkocsival legegyszerűbben a D6-os autópálya Chebska úti körforgalmi csomópontján keresztül lehetséges. Tömegközlekedéssel az ingatlan a közvetlenül az ingatlannál 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 találhatók. Elhelyezkedésénél fogva az ingatlan jól látható és egyszerűen megközelíthető személygépkocsival és buszjáratokkal.
Nagyszombat	Veterná 40, 917 01 Nagyszombat, Szlovákia	17 838	Az ingatlan Nagyszombat központjától mintegy 1,5 km-re északkeletre helyezkedik el, gépkocsival könnyen megközelíthetően. Az ingatlan környezetében vegyesen találhatóak lakó és kiskereskedelmi – gazdasági célú épületek.
Zsolna	Kosická 3, 010 01 Zsolna, Szlovákia	17 585	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 találhatók.
Legnica	Roberta Schumana 11, 59-220 Legnica, Lengyelország	19 146	Az ingatlan Legnica északi részén, Alsó-Sziléziában található, egy olyan területen, amely kereskedelmi, szolgáltatási és lakóövezeti funkciókat ötvöz. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a Roberta Schumana utcáról, amely jól kapcsolódik a helyi úthálózathoz, így biztosítva az egyszerű megközelítést egész Legnica területéről. A tömegközlekedési összeköttetést a közeli buszmegállók biztosítják, lehetővé téve a helyi tömegközlekedéssel való megközelítést.
Wałbrzych	Wieniawskiego 19, 58-309 Wałbrzych, Lengyelország	20 881	Az ingatlan Wałbrzych északi részén, Alsó-Sziléziában található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, kiskereskedelmi és szolgáltatási funkciókat tölt be. Közvetlen megközelítése a Henryka Wieniawskiego utcáról lehetséges, amely összeköttetést biztosít a szélesebb körű helyi úthálózattal, és a 35-ös országút részét képezi, ami elősegíti a láthatóságot és az autós megközelíthetőséget. Tömegközlekedés a közeli buszjáratok révén érhető el, amelyek összeköttetést biztosítanak a várossal és a környező településekkel egyaránt.
Szczecin-Kolbaskowo	Ustowo 45, 70-001, Szczecin, Lengyelország	22 196	Az ingatlan Kolbaskowo településen, Szczecin közelében, Nyugat-Pomerániai található. A környék elsősorban kereskedelmi jellegű, de találhatóak itt lakóépületek is. A 13-as és 31-es országutak közelsége révén kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik, ami jó láthatóságot és megközelíthetőséget biztosít. Tömegközlekedés a helyi buszjáratok által kiszolgált közeli buszmegállóból érhető el.

Warsawa-Łomianki	Brukowa 25, 05-092, Łomianki, Lengyelország	35 278	Az ingatlan Łomianki településen, Varsó északi külvárosában, a Mazóvia területén található. Egy jól bejáratott kereskedelmi övezetben fekszik, a közelben lakóövezetekkel és kiváló közúti összeköttetéssel. A környéken megtalálhatók az alapvető szolgáltatások, például üzletek, éttermek és kisebb kiskereskedelmi egységek, amelyek kielégítik a látogatók mindennapi igényeit. Az ingatlan tömegközlekedéssel is megközelíthető, a közelben buszmegállók találhatók, emellett autóval is kényelmesen megközelíthető.
Białystok	Produkcyjna 84, 15-680 Białystok, Lengyelország	28 884	Az ingatlan Białystok északkeleti részén, Podlaskie területén található. Előnyös elhelyezkedésének köszönhetően közel van a 65-ös országúthoz és az S8-as gyorsforgalmi úthoz, ami kiváló összeköttetést biztosít a város és a környező régió felé. Az ingatlan mellett található buszmegálló található, így tömegközlekedéssel is megközelíthető. A környék vegyes funkciójú: a közelben lakóépületek, szolgáltatók és kiskereskedelmi üzletek találhatók.
Częstochowa	Krakowska 10, 42-262 Nowa Wieś, Lengyelország	33 264	Az ingatlan Nowa Wieś településen található, Częstochowa déli határának közelében, a Sziléziában. A városhatárhoz való közelsége révén mind a városi, mind az elővárosi vásárlók számára könnyen megközelíthető. A környék vegyes funkciójú, de elsősorban kereskedelmi és kiskereskedelmi tevékenységekre összpontosít. Az 1-es és 91-es országutak közelében fekszik, ami biztosítja a jó láthatóságot és a közúti megközelíthetőséget. A tömegközlekedés gyalogosan is elérhető a közeli buszmegállók révén.
Sosnowiec	Zuzanny 20, 41-207 Sosnowiec, Lengyelország	25 380	Az ingatlan Sosnowiec délnyugati részén, a Sziléziában található. A környék vegyes funkciójú: lakóövezeteket ötvöz kereskedelmi létesítményekkel és alapvető helyi szolgáltatásokkal. Az ingatlan előnyös elhelyezkedésű, közel fekszik a 94-es országúthoz, amely regionális összeköttetést biztosít, és közvetlenül megközelíthető a Zuzanny utcáról, ami elősegíti a helyi autós és gyalogos közlekedést. A közelben tömegközlekedési lehetőségek is rendelkezésre állnak, több buszjárat is kiszolgálja a környéket.
Gliwice	Rybnicka 207, 44-122 Gliwice, Lengyelország	23 553	Az ingatlan Gliwice déli részén, Szilézia területén található. A környék elsősorban üzleti jellegű, de a közelben lakóépületek is találhatók. Az ingatlan kiváló közúti összeköttetéssel rendelkezik: megközelíthető az A4-es autópályáról és a közeli 78-as országútról, valamint a Rybnicka utcán keresztül is. Tömegközlekedés is rendelkezésre áll, az ingatlan közelében buszmegállók találhatók.

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 csökkentse a káros környezeti hatásokat ezáltal hosszú távú értéket teremtve a befektetői számára. Ezen célok eléréséhez a fent kifejtett energiahatékonysági és egyéb beruházások és intézkedések segítik hozzá.

Az SPP Csoport az ESG stratégiájának megfelelően a bevásárlópark-portfólió összes elemére zöldépület minősítést kíván szerezni. Korábban 2025 év végéig „Very Good” BREEAM In-Use (V6) minősítést szerzett az összes magyar, valamint cseh ingatlan, majd 2026 márciusával mind a 4 szlovákiai ingatlan is sikeresen megszerezte a tervezett Very Good szintű minősítést. A lengyelországi akvizíciók során újonnan megszerzett ingatlanok közül 2026 június 30-ig Białystok „Very Good Part 1 & Excellent Part 2”, Gliwice, Łomianki, Kołbaskowo, Poczesna és Wałbrzych „Excellent Part 1 & Part 2” minősítést szerzett. A fennmaradó két lengyelországi ingatlan minősítésének megszerzése folyamatban van, ezek eredménye 2026 során várható.

A magyarországi bevásárlóparkokra tervezett naperőmű projekt kapcsán Debrecen Kishegyesi, Miskolc Avas, Kecskemét és Érd lokációkon elkészültek a kiviteli tervezési munkák 2026 Q2-ben. Szabadföldre és tetőre telepített napelemek mellett Miskolc Avason carport telepítés is tervezett, melynek előnye a napelemes termelés mellett, hogy árnyékot és fedést biztosít a gépjárművek számára, valamint csökkenti a burkolt parkolók felmelegedését. A kivitelezések 2026 nyarán indulnak és várhatóan 2026 Q3 végén, Q4 elején kerülnek átadásra Érden és Kecskeméten. Miskolcon és Debrecenben várhatóan 2026 év végén indul el a termelés.

Sikeresen lezajlott 2026 Q2-ben a szegedi Shopland áruház folyadékhűtőjének cseréje, biztosítva ezzel az áruház megfelelő nyári hűtését.

A közönségforgalmi vizesblokkok teljes körű építészeti, gépészeti és elektromos felújítási munkálatai 2026 Q2-ben is folytatódtak, mely során kis vízfogyasztású csaptelepek, energiatakarékos LED lámpák kerülnek beépítésre és a használati melegvíz (HMV) termelés – a távoli, központi gázkazán által megtermelt melegvíz helyett, – helyi, elektromos bojler segítségével kerül előállításra. Ezáltal is megfelelően a BREEAM és az ESG szempontrendszerének, csökkentve a víz és elektromos áram felhasználást, ugyanakkor fokozva a vásárlói élményt. 2026 Q2-ben kivitelezésre került a soproni bevásárlóközpont vizesblokkjának felújítása, ezzel a 14 magyar áruházból összesen 11 áruházban elkészülnek ezen munkálatok, és megkezdődött a tenderezés az érdi lokáció kapcsán.

2026-ban várható Miskolc Szentpéteri kapunál található üzletközpont gázkazán cseréje, mellyel korszerű kondenzációs kazán kerül beépítésre.

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 jellemző adatai 2026.06.30-ei mérlegfordulónapra az alábbiak:

Lejárat:	2030. június 30.
Hitelkeret összege:	154,81 millió EUR
Kölcsön összege:	154,81 millió EUR
Finanszírozó bankok:	OTP Bank Nyrt 50%; Erste Group Bank AG 25%; Erste Bank Magyarország Zrt 25%
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 06. 30. napján:	153,26 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 2,5% kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Tőketörlesztés ütemezése:	Naptári év végén a hitelkeret összegének 1%-a, a maradvány Lejáratkor
Fedezettség:	Kamatplafon ügylet: 2027.03.31-ig az alábbi táblázatnak megfelelő tőkeösszegek kamatplafon (ún. CAP) ügylettel fedezettek, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,4%-ban van maximálva. Kamatsere 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 a finanszírozott leányvállalatok eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

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

SZLOVÁKIAI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ BANKHITEL

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

Lejárat:	2029. december 15.
Hitelkeret összege:	46 millió EUR
Kölcsön összege:	46 millió EUR
Finanszírozó bank:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 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-at követően 2,00% és 2,30% között alakul az aktuális kamatfedezeti mutató alapján, valamint korrigálva az ESG minősítés eredmény alapján további -0,10 százalékpont vagy +0,15 százalékponttal. 2026 második negyedévében a kamatfelár 1,90% volt. 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 2026. 06. 30. napján:	Unity SK Holding Zrt.: 6,50 millió EUR; TSP Partner Hungary Kft.: 3,35 millió EUR
Kamat mértéke:	évi 3,7%
Kamatperiódus:	naptári év
Kamatfizetés ütemezése:	évente tőkésedik
Tőketörlesztés ütemezése:	A kölcsönöknek nincs amortizációja, lejáratkor fizetendők. 2026. június 9-én eseti visszafizetés történt, amely keretében a tőketartozás egy része, valamint az év folyamán addig felhalmozott kamat összege került törlesztésre.

LENGYELORSZÁGI INGATLANOKHOZ KAPCSOLÓDÓ BANKHITEL

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

Lejárat:	2031. február 25.
Hitelkeret összege:	110,0 millió EUR
Kölcsön összege:	105,45 millió EUR
Finanszírozó bankok:	Aareal Bank AG
Kölcsön tőkeegyenlege 2026. 06. 30. napján:	105,45 millió EUR
Kamat mértéke:	Minden egyes kamatperiódusra az a százalékos éves kamatláb, amely az alábbiak együttes összege: kamatfelár: 1,95% Amennyiben a Hitel igénybevételének napjától számított 24 hónapos időszakon belül a Hitel teljes visszafizetéséig valamely épületre nem áll rendelkezésre érvényes "Zöld Épület Tanúsítvány", akkor a kamatfelára évi 0,20 százalékponttal emelkedik az adott időszakban. kamatbázis: az adott kamatperiódust 2 munkanappal megelőző 3 havi EURIBOR, de minimum nulla.
Kamatperiódus:	3 hónap
Kamatfizetés ütemezése:	naptári negyedév végén
Tőketörlesztés ütemezése:	A hitelnek nincs amortizációja, 100%-os végtörlesztéssel rendelkezik.
Fedezettség:	A tőkeösszeg 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2027.03.31-ig terjedő időtartamra fix kamatsere ügylettel fedezett, amely szerint a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva. Továbbá a tőkeösszeg 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2027.03.31-től 2031.02.25-ig sávos kamatláb ügylettel fedezett, ez időszak alatt minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3,0% kamatláb mellett. Azaz, ha a 3 havi EURIBOR 2,3% alá esne akkor az SPP Csoport a tőke 75%-ra 2,3%-ot fizet a 3 havi Euribor helyett kamatbázisként, ha pedig a 3 havi EURIBOR 3,0% felé emelkedne akkor 3,0% -ot.
Biztosítékok:	A banki hitelszerződéssel összefüggésben az ilyen ügyletekre jellemző biztosítékok kerültek létrehozásra a hitelezők javára, amelyek kiterjednek a finanszírozott leányvállalatok eszközeire, valamint az ezen társaságokban fennálló részesedésekre.

Az SPP Csoport további, 2026.03.31-i árfolyamon 42,7 millió euróval egyenértékű PLN hitelt vett fel, a lengyelországi ingatlanok vételárához kapcsolódó áfa időszakos finanszírozására, melynek kamata kamatbázisból (3 havi EURIBOR) és kamatfelárból (3,50%) állt. Ez a hitel 2026.06.18-án visszafizetésre került.

MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A mérlegfordulónapot követően nem történt olyan jelentős esemény, amely a beszámolóban bemutatott adatokat vagy a Társaság működésének megítélését érdemben befolyásolná.

TULAJDONOSOK ÉS TULAJDONOSI JOGOK

AZ 5%-NÁL NAGYOBB TULAJDONOSOK FELSOROLÁSA, BEMUTATÁSA (AZ IDŐSZAK VÉGÉN)

A bevezetett sorozat(ok)ra vonatkozóan:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	6 340 828	27,81%	27,81%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	10,31%	10,31%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,78%	10,78%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,50%	6,50%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,79%	5,79%

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

A teljes alaptőkére vonatkozóan:

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

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

A teljes alaptőkére vonatkozóan a döntéshozatali elsőbbségi részvény által biztosított szavazat többszörözéssel érintett¹ döntési jogkörökben:

Név	Illetőség	Tevékenység	Mennyiség (db)	Részesedés (%)	Szavazati jog (%)
Penta CEE Holding Zrt.	Belföldi	Társaság	7 840 828	32,27%	56,46%
Adventum Penta Co-Investment SCSp	Külföldi	Intézményi	2 349 912	9,67%	6,22%
PortfoLion Partner Magántőkealap	Belföldi	Intézményi	2 458 086	10,12%	6,50%
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 480 912	6,09%	3,92%
OTP Alapkezelő Zrt.	Belföldi	Intézményi	1 320 000	5,43%	3,49%

Megjegyzés: A PENTA CEE Holding Zrt. és az Adventum PENTA Co-Investment SCSp együtt szavaz a végső döntéshozójukon, Bárány Kristóf Péteren keresztül.

¹ Megjegyzés: 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, 2026.08.05.

.....
Bárány Kristóf Péter
 igazgatósági tag

.....
Németh Gábor
 igazgatósági tag

SHOPPER PARK PLUS NYRT.
NEMZETKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÁSI
STANDARDOK SZERINT KÉSZÍTETT ÉVKÖZI
TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI
KIMUTATÁSOK

2026. június 30.

NEM AUDITÁLT PÉNZÜGYI ADATOK

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. <i>ÁLTALÁNOS HÁTTÉR.....</i>	7
2. <i>EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN.....</i>	8
3. <i>JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN</i>	8
4. <i>SZEGMENSINFORMÁCIÓK.....</i>	9
5. <i>BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE.....</i>	11
6. <i>BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL.....</i>	11
7. <i>NETTÓ SZOLGÁLTATÁSI EREDMÉNY</i>	11
8. <i>IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK.....</i>	12
9. <i>PÉNZÜGYI EREDMÉNY.....</i>	12
10. <i>ÉRTÉKVESZTÉS</i>	13
11. <i>KAPCSOLT FELEK</i>	13
12. <i>PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK.....</i>	14
13. <i>NYERESÉGADÓK</i>	15
14. <i>CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK</i>	15
15. <i>FÜGGŐ KÖVETELÉSEK, KÖTELEZETTSÉGEK ÉS ELKÖTELEZETTSÉGEK.....</i>	16
16. <i>IDŐKÖZI BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK</i>	17
17. <i>AZ ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI KIMUTATÁSOKKAL KAPCSOLATOS FELELŐSSÉGI NYILATKOZAT.....</i>	17

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT JÖVEDELEMRE ÉS ÁTFOGÓ JÖVEDELEMRE VONATKOZÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	6	23 504 404	13 458 883	15 067 192	8 039 259
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	7	13 272 102	7 723 196	6 512 600	3 513 037
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	7	(13 135 639)	(7 762 204)	(8 562 850)	(4 583 286)
Bruttó eredmény		23 640 867	13 419 876	13 016 941	6 969 011
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	5	35 911 578	8 588 598	11 530 768	1 515 998
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszairása	10	(121 762)	4 351	287 109	48 630
Igazgatási költségek	8	(3 653 228)	(2 285 610)	(2 256 793)	(988 749)
Működési eredmény		55 777 455	19 727 214	22 578 026	7 544 890
Pénzügyi bevételek	9	1 549 692	1 351 982	619 638	355 879
Pénzügyi ráfordítások	9	(9 053 633)	(5 430 727)	(5 724 857)	(3 062 153)
Adózás előtti eredmény		48 273 513	15 648 468	17 472 807	4 838 616
Nyereségadó (nyereség / (veszteség))	13	(4 907 952)	(206 690)	(2 337 222)	(167 873)
Tárgyidőszaki eredmény		43 365 561	15 441 778	15 135 585	4 670 743
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		745 338	433 235	2 952 541	17 536
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		42 620 223	15 008 543	12 183 044	4 653 207
Cash-flow fedezeti ügyletek valós érték változása	14	372 290	(455 735)	(115 735)	(147 850)
Tárgyidőszaki egyéb átfogó eredmény		372 290	(455 735)	(115 735)	(147 850)
Tárgyidőszaki átfogó eredmény		43 737 851	14 986 043	15 019 851	4 522 893
Ebből nem ellenőrző részesedésre jutó rész		766 934	388 009	2 890 548	(44 457)
Ebből anyavállalat tulajdonosaira jutó rész		42 970 918	14 598 034	12 129 303	4 567 350
Egy részvényre jutó eredmény		1,75	0,62	0,82	0,31
Alap és hígított EPS A részvénytípusra		1,75	0,62	0,82	0,31
Alap és hígított EPS B részvénytípusra		1,75	0,62	0,82	0,31

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSA

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
ESZKÖZÖK			
Befektetett eszközök		658 722 016	430 002 016
Befektetési célú ingatlanok	1 , 5	658 720 000	430 000 000
Egyéb befektetett eszközök		2 016	2 016
Forgóeszközök		43 363 044	138 188 022
Lízing- és egyéb vevőkövetelések		10 839 309	7 283 851
Tárgyévi nyereségadó követelés		596 232	230 580
Egyéb követelések	3	7 105 807	85 201 956
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	3	17 150 082	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek		7 671 614	31 766 353
Eszközök összesen		702 085 060	568 190 038
FORRÁSOK			
Saját tőke		343 193 956	321 915 745
Jegyzett tőke		2 429 762	2 429 762
Tőketartalék		247 965 950	248 071 781
Cash-flow fedezeti tartalék		(1 011 419)	(1 362 113)
Devizaárfolyam-átváltási tartalék		(9 134)	(9 134)
Eredménytartalék		84 846 149	64 579 735
Nem ellenőrző részesedés		8 972 648	8 205 714
Hosszú lejáratú kötelezettségek		334 235 071	224 403 097
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	3	311 391 735	207 180 941
Bérlői letétek		9 664 447	8 467 426
Halasztott adó kötelezettségek		13 178 889	8 754 730
Rövid lejáratú kötelezettségek		24 656 033	21 871 196
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök	3	1 548 600	1 548 600
Szállítók		1 965 029	3 068 995
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek		11 119	100 519
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke		1 011 393	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		20 119 892	15 769 400
Kötelezettségek összesen		358 891 104	246 274 293
Források összesen		702 085 060	568 190 038

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT SAJÁT TŐKE KIMUTATÁS

Adatok euróban	Meg-jegyzés	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Cash-flow fedezeti tartalék	Deviza-árfolyam-átváltási tartalék	Eredmény-tartalék	Saját tőke összesen, nem ellenőrző részesedés nélkül	Nem ellenőrző részesedés	Összesen
Egyenleg 2025.01.01. (auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 684 466)	(9 134)	44 480 623	196 475 295	4 306 570	200 781 865
Tárgyidőszaki eredmény		0	0	0	0	12 183 044	12 183 044	2 952 541	15 135 585
Tárgyidőszaki 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)
Egyenleg 2025.06.30. (nem auditált)		1 499 762	152 188 510	(1 738 208)	(9 134)	44 065 668	196 006 598	7 197 118	203 203 716
Időszaki eredmény		0	0	0	0	20 514 067	20 514 067	968 172	21 482 239
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	376 095	0	0	376 095	40 424	416 519
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(3 626 729)	0	0	0	(3 626 729)	0	(3 626 729)
Jegyzett tőke és tőketartalék emelés		930 000	99 510 000	0	0	0	100 440 000	0	100 440 000
Egyenleg 2026.01.01. (auditált)		2 429 762	248 071 781	(1 362 113)	(9 134)	64 579 735	313 710 031	8 205 714	321 915 745
Időszaki eredmény		0	0	0	0	42 620 223	42 620 223	745 338	43 365 561
Időszaki egyéb átfogó eredmény		0	0	350 694	0	0	350 694	21 596	372 290
Az anyavállalat részvényeseinek fizetett osztalék		0	0	0	0	(22 353 809)	(22 353 809)	0	(22 353 809)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		0	(105 831)	0	0	0	(105 831)	0	(105 831)
Záró egyenleg 2026.06.30 (nem auditált)		2 429 762	247 965 950	(1 011 419)	(9 134)	84 846 149	334 221 307	8 972 648	343 193 956

ÉVKÖZI TÖMÖRÍTETT KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS

Adatok euróban	Megjegyzés	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
<i>Működési tevékenységből származó cash flow</i>			
Adózás előtti eredmény		38 457 608	17 472 807
Korrekciók:			
Befektetési célú ingatlanok átértékelési nyeresége	5	(35 911 578)	(11 530 768)
Devizaátszámítás		(86 943)	0
Egyéb eredmény korrekciók		6 817 133	4 215 006
Vevők és egyéb követelések változása	3	73 908 046	896 556
Letétek és bérleti letétek növekedése/csökkenése		1 197 021	1 704 217
Korlátozott felhasználású pénzeszközök növekedése/csökkenése	3	(3 444 800)	32 444 740
Szállítók és egyéb rövid lejáratú kötelezettségek csökkenése/növekedése		12 094 872	3 017 978
Fizetett nyereségadó		28 713	(276 360)
Működési tevékenységből származó nettó cash flow		93 060 070	47 944 175
<i>Befektetési tevékenységből származó cash flow</i>			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	5	(192 808 422)	(89 399 232)
Kapott kamatok	9	126 679	70 794
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(192 681 743)	(89 328 437)
<i>Finanszírozási tevékenységből származó cash flow</i>			
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben visszafizetése		(43 344 229)	(1 500 000)
Hitelek/kölcsönök harmadik féllel szemben felvétele	3	148 187 669	46 000 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök felvétele		0	17 000 000
Csoporton kívüli kapcsolt felektől kapott kölcsönök visszafizetése		0	(18 464)
Saját tőke instrumentumok kibocsátásának a költségei		(105 831)	0
Fizetett kamatok	9	(6 943 809)	(4 280 259)
Fizetett osztalék	3	(22 353 809)	(12 597 999)
Finanszírozási tevékenységből származó nettó cash flow		75 439 991	44 603 279
Készpénz és készpénzjellegű tételek nettó változása		(24 181 682)	(4 482 616)
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak eleji egyenlege		31 766 353	9 360 900
Pénz és pénzeszköz-egyenértékeseken elért deviza árfolyamnyereség/(veszteség)		86 943	0
Készpénz és készpénzjellegű tételek időszak végi egyenlege		7 671 614	12 579 917

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 legnagyobb, meghatározó részesedéssel rendelkező részvényese a Penta CEE Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság 2021. december 20-tól, székhelye: Magyarország, 1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

A Társaság alaptőkéje 2026.06.30-án 22 797 618 db egyenként 0,1 euró névértékű „A” sorozatú dematerializált törzsrésztvényből, és 1 500 000 db egyenként 0,1 euró névértékű dematerializált „B” sorozatú szavazatsöbbségi részvényből állt. A „B” sorozatú szavazatsöbbségi 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 célcsoport folyamatos üzleti tevékenységének részeként.

A Shopper Park Plus Nyrt. szabályozott ingatlanbefektetési társaságként működik. A Társaság által közvetlenül vagy közvetetten tulajdonolt társaságok közül a Shopper Retail Park Kft. és a lengyel leányvállalatok szabályozott ingatlanbefektetési projektársaságként kerültek nyilvántartásba vételre Magyarországon.

A Társaság képviselőit a következőképpen jelölték ki:

Bárány Kristóf Péter

Marton András

Németh Gábor

1011 Budapest,
Ponty utca 6.

1126 Budapest,
Fodor utca 9/a. Fsz. 2

1118 Budapest,
Radóc utca 10.

Együttesen

Együttesen

Együttesen

Jelentős tárgydőszaki tranzakciók, ügyletek:

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

Az SPP lengyel leányvállalatai, mint hitelfelvevők és a Aareal Bank AG, mint hitelező 2026. február 25. napján aláírták a lengyelországi ingatlanportfólió finanszírozásához szükséges, maximum 155 000 000 euró hitelkeret összegű hitelszerződést, amely magában foglalja a tranzakció végrehajtásához szükséges maximum 110 000 000 euró összegű tranzakciós hitelkeretet és az ingatlanok átruházásához kapcsolódó ÁFA finanszírozásához szükséges hitelkeretet is. A hitel lejáratát 2031. február 25. (Lásd 3. megjegyzés.)

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

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. április 2-án 2026. április 7-től, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatsere ügyleteket kötöttek, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

A Shopper Park Plus Nyrt. Közgyűlése a 2025. évi éves beszámolójának elfogadásakor 22 353 809 euró osztalékról határozott, amely tárgydőszakban kifizetésre került.

A lengyel ingatlanok megvásárlásának áfa kötelezettségét finanszírozó rövid lejáratú bankhitel 2026. június 18-án

visszafizetésre került.

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026. június 25-én 2027. március 31-től 2031. február 25-ig terjedő időtartamra sávós kamatláb ügyleteket kötöttek, mely a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-át fedezi minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3% kamatláb mellett.

2. EGYÉB NYILATKOZATOK AZ ÉVKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓVAL KAPCSOLATBAN

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

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

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

A bemutatott időszakban a Társaság törzsrészcsevényét nem bocsátott ki. Átváltoztatható vagy átváltozó részvény nem került kibocsátásra sem a tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években. Saját részvények megszerzésére irányuló tranzakció sem a 2026. június 30-ával végződő tárgyidőszakban, sem a korábbi üzleti években nem történt.

Az évközi beszámoló a vállalkozás folytatásának elve szerint készült.

3. JELENTŐSEBB VÁLTOZÁSOK A KONSZOLIDÁLT PÉNZÜGYI HELYZET KIMUTATÁSÁBAN

Hitelek és kölcsönök

A banki hitelek és kölcsönök egyenlege (rövid és hosszú együtt) 2025.12.31-én 208 729 541 euró volt, amely 2026.06.30-ra 312 940 335 euróra nőtt.

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

Adatok euróban	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek	301 523 350	196 706 001
Egyéb hitelek	9 868 385	10 474 940
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	311 391 735	207 180 941
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök		
Banki hitelek rövid része	1 548 600	1 548 600
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönök összesen	1 548 600	1 548 600

Egyéb követelések

Az egyéb követelések egyenlege 2025.12.31-én 85 201 956 euró volt, amely 2026.06.30-ra 7 105 807 euróra csökkent, melynek oka, hogy 2025 év végén egyéb követelésként szerepelt a lengyel ingatlanok megvásárlása kapcsán adott biztosíték 80 millió euró értékben.

Korlátozott felhasználású pénzeszközök

A 2026. június 30-val végződő időszak végén a Csoport 17 150 082 euró korlátozott felhasználású pénzeszközzel rendelkezett, melynek egy része bankhitelhez kapcsolódik (8 506 036 euró), másik része pedig bérleti letétekhez (8 644 046 euró).

4. SZEGMENSINFORMÁCIÓK

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

2026 első 6 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok euróban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Lengyelország	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	10 916 169	3 050 477	4 142 096	5 395 661	0	23 504 404
<i>ebből fix</i>	9 928 875	2 780 095	4 135 345	5 218 826	0	22 063 141
<i>ebből változó</i>	987 295	270 382	6 751	176 835	0	1 441 263
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	4 782 322	1 292 928	1 779 635	5 417 217	0	13 272 102
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(5 150 944)	(1 522 118)	(1 747 832)	(4 714 746)	0	(13 135 639)
Bruttó eredmény	10 547 547	2 821 287	4 173 900	6 098 133	0	23 640 867
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	12 117 037	314 326	(14 602)	23 494 817	0	35 911 578
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszairása	(12 120)	(13 170)	(43 524)	(52 947)	0	(121 762)
Igazgatási költségek	0	0	0	0	(3 653 228)	(3 653 228)
Működési eredmény	22 652 463	3 122 443	4 115 774	29 540 003	(3 653 228)	55 777 455
Pénzügyi bevételek	0	0	0	0	1 549 692	1 549 692
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	0	(9 053 633)	(9 053 633)
Adózás előtti eredmény	22 652 463	3 122 443	4 115 774	29 540 003	(11 157 170)	48 273 513
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	(176 947)	0	(3 840)	(302 977)	0	(483 764)
Halasztott adó ráfordítás	0	(140 661)	(340 643)	(3 942 884)	0	(4 424 188)
Tárgyidőszaki eredmény	22 475 516	3 438 499	3 771 290	25 294 142	(11 157 170)	43 365 561
Szegmensbe sorolható eszközök						
Befektetési célú ingatlanok	271 060 000	80 230 000	93 510 000	213 920 000	0	658 720 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	6 173 966	317 335	990 248	3 357 760	0	10 839 309
Tárgyévi nyereségadó követelés	0	32 335	0	563 897	0	596 232
Egyéb követelések	4 038 946	1 130 055	232 852	1 703 954	0	7 105 807
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	10 599 781	0	3 458 786	3 091 515	0	17 150 082
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	1 943 618	1 390 091	2 268 083	2 069 822	0	7 671 614
Szegmensbe sorolható források						
Bérleti letétek	6 657 854	787 872	1 459 667	759 054	0	9 664 447
Halasztott adó kötelezettségek	0	5 807 450	3 428 554	3 942 884	0	13 178 889
Szállítók	413 562	118 814	505 550	927 102	0	1 965 029
Tényleges nyereségadó kötelezettségek	(6 081)	0	17 163	38	0	11 119

2025 első 6 hónapjában a megoszlás az alábbiak szerint alakult (nem auditált):

Adatok euróban	Magyarország	Csehország	Szlovákia	Központi költségek és bevételek	Összesen
Bérleti díj bevétel	9 226 010	2 844 974	2 996 207	0	15 067 192
<i>ebből fix</i>	8 860 066	2 757 683	2 926 867	0	14 544 617
<i>ebből változó</i>	365 944	87 291	69 340	0	522 575
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	8 121 791	2 341 232	2 553 918	0	13 016 941
Befektetési célú ingatlanok valós értékelésének nyeresége	2 100 185	482 526	8 948 056	0	11 530 768
(Értékvesztés)/ Értékvesztés visszaírása	320 932	(32 413)	(1 410)	0	287 109
Igazgatási költségek	0	0	0	(2 256 793)	(2 256 793)
Működési eredmény	10 542 909	2 791 346	11 500 564	(2 256 793)	22 578 027
Pénzügyi bevételek	0	0	0	619 638	619 638
Pénzügyi ráfordítások	0	0	0	(5 724 857)	(5 724 857)
Adózás előtti eredmény	10 542 909	2 791 346	11 500 564	(7 362 012)	17 472 808
Tárgyévi 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	10 335 374	2 790 168	9 372 055	(7 362 012)	15 135 586
Szegmensbe sorolható eszközök					
Befektetési célú ingatlanok	242 560 000	74 660 000	93 330 000	0	410 550 000
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	4 552 881	357 066	370 396	0	5 280 343
Tárgyévi nyereségadó követelés	0	299 512	0	0	299 512
Egyéb követelések	2 400 703	249 863	581 224	0	3 231 790
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	9 110 273	0	1 446 503	0	10 556 775
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	1 561 605	235 660	213 050	0	2 010 315
Tárgyévi nyereségadó kötelezettségek	104 515	0	64 969	0	169 484

5. BEFEKTETÉSI CÉLÚ INGATLANOK VALÓS ÉRTÉKELÉSÉNEK EREDMÉNYE

Ahogy korábbi időszakokban is, a Csoport az ingatlanok valós értékének időszak végi értékelésére független értékbecslőt, a CBRE Kft.-t kérte fel. A független értékbecslő által meghatározott érték minden ingatlanra megegyezik a pénzügyi kimutatásokban szereplő értékekkel.

A Csoport befektetési célú ingatlanjainak értéke, amelyek 2025 év végén is a Csoport tulajdonában voltak, összesen 14 800 000 euróval nőttek 2025 év végéhez képest. Ezen kívül a 2026 június 30-ig tartó időszakban a Csoport megvásárolta a lengyel ingatlanokat (lásd 1. megjegyzés), melyeket az értékbecslő 213 920 000 euró összegre értékelte.

A Befektetési célú ingatlanok értéke 228 720 000 euró összeggel növekedett a 2026 június 30-ig tartó időszakban, amelyből 35 911 578 euró a tárgyidőszakban elszámolt valós értékelés elszámolt nyeresége, 192 808 422 euró pedig az ingatlanvásárlások és ingatlanfejlesztések értéke, amelynek jelentős részét a tárgyidőszakban megvásárolt lengyel ingatlanok teszik ki.

A Cash-flow kimutató „Befektetett eszközök beszerzése” során található 192 808 422 euró összegből 190 394 259 euró a lengyel ingatlanok beszerzéséhez kapcsolódik.

6. BÉRLETI DÍJ BEVÉTEL

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

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Bérleti díj bevétel	23 504 404	13 458 883	15 067 192	8 039 259
<i>ebből fix</i>	<i>22 063 141</i>	<i>12 525 546</i>	<i>14 544 617</i>	<i>7 779 693</i>
<i>ebből változó</i>	<i>1 441 263</i>	<i>933 337</i>	<i>522 575</i>	<i>259 566</i>

A bérleti díj bevétel 2026 első félévében 56%-kal nőtt 2025 ugyanazon időszakához képest, amelyet elsősorban a szlovák és lengyel ingatlanok bekerülése indokol (lásd 1. megjegyzés).

7. NETTÓ SZOLGÁLTATÁSI EREDMÉNY

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Üzemeltetési díj és egyéb bevétel	13 272 102	7 723 196	6 512 600	3 513 037
Üzemeltetési és egyéb ingatlanhoz kapcsolódó költség	(13 135 639)	(7 762 204)	(8 562 850)	(4 583 286)
<i>Nettó szolgáltatási eredmény</i>	<i>136 463</i>	<i>(39 008)</i>	<i>(2 050 250)</i>	<i>(1 070 249)</i>

Az Üzemeltetési díj és egyéb bevétel soron szerepel 2026 első félévében az Auchan Polska Sp. Z.o.o. Részére kiszámlázott 1,2 millió euró előkészítési munkálatok díja. Enélkül a nettó szolgáltatási eredmény (1 063 537) euró lenne.

8. IGAZGATÁSI KÖLTSÉGEK

A Csoportban az igazgatási költségek az alábbiak szerint alakultak:

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Számviteli és pénzügyi szolgáltatások	853 183	483 455	259 873	137 782
Jogi tanácsadás	380 777	257 580	383 530	209 080
Menedzsment díj	1 951 190	1 241 471	1 356 097	726 697
Egyéb igazgatási költségek	468 078	303 104	257 293	(84 811)
Összesen	3 653 228	2 285 610	2 256 793	988 749

A számviteli és pénzügyi szolgáltatások összege pénzügyi elemző szolgáltatások növekvő igénybevétele miatt emelkedett. Menedzsment díj és az egyéb igazgatási költségek főként a lengyelországi ingatlanok bekerülésével párhuzamosan növekedtek.

9. PÉNZÜGYI EREDMÉNY

A Csoportban a pénzügyi eredmény az alábbiak szerint alakult:

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Kapott kamatok	126 679	64 647	70 793	36 502
Devizás átváltások nyeresége	1 034 433	902 848	308 515	102 744
Devizás ártértékelés nyeresége	380 533	380 476	232 683	216 632
Egyéb pénzügyi bevétel	8 046	4 011	7 647	0
Pénzügyi bevételek	1 549 692	1 351 982	619 639	355 879

Banki hitel kamata	(7 374 767)	(4 347 799)	(4 684 531)	(2 390 410)
Nem banki hitel kamata	(193 441)	(96 548)	(330 271)	(204 271)
Devizás átváltások vesztesége	(564 871)	(278 964)	(302 473)	(140 769)
Devizás ártértékelés vesztesége	(493 704)	(492 421)	(12 895)	0
Egyéb pénzügyi ráfordítások	(426 851)	(214 996)	(394 688)	(326 703)
Pénzügyi ráfordítások	(9 053 634)	(5 430 727)	(5 724 858)	(3 062 153)
Pénzügyi eredmény	(7 503 942)	(4 078 745)	(5 105 219)	(2 706 274)

Az eredménykategóriák növekedését a lengyelországi ingatlanok csoportba való bekerülése indokolja.

10. ÉRTÉKVESZTÉS

A vevő- és egyéb követelésekre képzett értékvesztés az alábbiak szerint alakult (adatok euróban):

Egyenleg 2025. január 1-én (auditált)	580 673
Értékvesztés képzése	64 318
Értékvesztés feloldása	(351 427)
Egyenleg 2025. június 30-án (nem auditált)	293 564
Értékvesztés képzése	131 704
Értékvesztés feloldása	(34 817)
Egyenleg 2026. január 1-én (auditált)	390 451
Értékvesztés képzése	131 874
Értékvesztés feloldása	(10 113)
Egyenleg 2026. június 30-n (nem auditált)	512 213

Az értékvesztés képzésének és feloldásának nettó eredménye 2026 első félévében 121 762 euró volt.

11. KAPCSOLT FELEK

A kapcsolt felekkel folytatott tranzakciók forgalma az alábbiak szerint alakult (adatok euróban):

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Felvett hitel	0	17 000 000
Penta CEE Holding Zrt.	Hitelkamat	0	86 137
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		0	17 086 137
<i>Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak</i>			
Adventum Property Services Kft.	Menedzsment díj	1 951 190	1 356 097
Hümpfner Ügyvédi Iroda	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	185 289	390 631
MARTIG Kft.	Jogi és pénzügyi szolgáltatások	0	188
Kulcspozícióban lévő vezetőkön keresztül kapcsolt felekkel folytatott forgalmak összesen		2 136 479	1 746 916

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

Partner neve	Tranzakció típusa	2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
<i>Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel fennálló egyenlegek</i>			
Penta CEE Holding Zrt.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	18 464
Anyavállalaton keresztül kapcsolt felekkel folytatott egyenlegek összesen		0	18 464

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

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

Kompensációk (euróban)	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-én végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)
Kulcspozícióban lévő vezetők kompenzációja összesen	25 534	24 201

12. PÉNZÜGYI INSTRUMENTUMOK

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

A pénzügyi instrumentumok egyenlegei az alábbiak szerint alakultak a Csoportnál:

Adatok euróban	2026.06.30 (nem auditált)	2025.12.31 (auditált)
<i>Amortizált bekerülési értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Pénzügyi eszközök		
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök		
Lízing- és egyéb vevőkövetelések	10 839 309	7 283 851
Egyéb követeléseken belüli pénzügyi instrumentumok	6 138 789	84 241 154
Korlátozott felhasználású pénzeszközök	17 150 082	13 705 282
Pénz és pénzeszköz-egyenértékesek	7 671 614	31 766 353
Rövid lejáratú pénzügyi eszközök összesen	41 799 794	136 996 640
Mérlegben lévő pénzügyi eszközök összesen	41 799 794	136 996 640
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Hosszú lejáratú hitelek és kölcsönök	311 391 735	207 180 941
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	311 391 735	207 180 941
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része:	1 548 600	1 548 600
Rövid lejáratú hitelek és kölcsönökből fakadó kötelezettség összesen	1 548 600	1 548 600
Szállítók	1 965 029	3 068 995
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségeken belüli pénzügyi instrumentumok	13 857 141	10 500 630
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	17 370 769	15 118 225
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	328 762 505	222 299 166
<i>Valós értéken nyilvántartott pénzügyi instrumentumok</i>		
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek		
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 011 393	1 383 682
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	2 407 328	2 407 328
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek összesen	3 418 721	3 791 010
Mérlegben lévő pénzügyi kötelezettségek összesen	3 418 721	3 791 010

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

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

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

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

A pénzügyi instrumentumok könyv szerinti és valós értéke megegyezik.

13. NYERESÉGAĐÓK

Az Anyavállalat és a magyar ingatlanokat tulajdonló Shopper Retail Park Kft SZIT státuszuk miatt nem kötelezettek társasági adó és iparüzési adó megfizetésére. Az innovációs járulék a nyereségadók között kerül kimutatásra.

A nyereségadók részét képezi a halasztott adó ráfordítás. A halasztott adó ráfordításban bekövetkezett növekedést a lengyel ingatlanok 2026 évi bekerülése okozza (lásd 1., 4. megjegyzés).

Adatok euróban	2026.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2026.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 6 hónapos időszak (nem auditált)	2025.06.30-án végződő 3 hónapos időszak (nem auditált)
Tárgyévi nyereségadó ráfordítás	483 764	343 883	272 504	177 473
Halasztott adó ráfordítás	4 424 188	(137 192)	2 064 717	(9 601)
Összesen	4 907 952	206 690	2 337 222	167 873

14. CASH FLOW FEDEZETI ÜGYLETEK

A magyar és cseh ingatlanokat finanszírozó bankhitel

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

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

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

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

Periódus kezdete	Periódus vége	Kamatplafon ügylettel fedezett tőkeösszeg	Kamatcsere ügylettel fedezett tőkeösszeg	Sávós kamatláb ügylettel fedezett tőkeösszeg	Teljes fedezeti ügylettel fedett tőkeösszeg	Tőketartozás periódus elején
2025.12.31	2026.03.31	89.840.625	38.503.124	-	128.343.750	154.810.000
2026.03.31	2026.06.30	88.725.000	38.024.998	-	126.750.000	153.261.900

2026.06.30	2026.09.30	87.543.750	37.518.748	-	125.062.500	153.261.900
2026.09.30	2026.12.31	86.362.500	37.012.500	-	123.375.000	153.261.900
2026.12.31	2027.03.31	85.181.250	36.506.252	-	121.687.500	153.261.900
2027.03.31	2027.06.30	-	-	107.283.330	107.283.330	151.713.800
2027.06.30	2027.09.30	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.09.30	2027.12.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2027.12.31	2028.03.31	-	-	106.199.660	106.199.660	151.713.800
2028.03.31	2028.06.30	-	-	106.199.660	106.199.660	150.165.700
2028.06.30	2028.09.30	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.09.30	2028.12.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2028.12.31	2029.03.31	-	-	105.115.990	105.115.990	150.165.700
2029.03.31	2029.06.30	-	-	105.115.990	105.115.990	148.617.600
2029.06.30	2029.09.30	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.09.30	2029.12.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2029.12.31	2030.03.31	-	-	104.032.320	104.032.320	148.617.600
2030.03.31	2030.06.30	-	-	104.032.320	104.032.320	147.069.500

A szlovákiai ingatlanokat finanszírozó bankhitel

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 lengyelországi ingatlanokat finanszírozó bankhitel

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026 április 2.-án 2026. április 7-től, 2027. március 31-ig terjedő időtartamra kamatsere ügyleteket kötöttek, mely szerint a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-án a 3 havi EURIBOR mint kamatbázis 2,64%-ban van fixálva.

A Csoport lengyel leányvállalatai 2026 június 25.-én 2027. március 31-től 2031. február 25-ig terjedő időtartamra sávós kamatláb ügyleteket kötöttek, mely a lengyelországi ingatlanokhoz kapcsolódó bankhitel tőkeösszegének 75%-át fedezi minimum (floor) 2,3% és maximum (cap) 3% kamatláb mellett.

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

Adatok euróban	2026.06.30. (nem auditált)	2025.12.31. (auditált)
Cash-flow fedezeti származékos ügyletek negatív valós értéke	1 011 393	1 383 682

15. 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.

16. IDŐKÖZI BESZÁMOLÓ FORDULÓNAPJÁT KÖVETŐ ESEMÉNYEK

A mérlegfordulónapot követően nem történt olyan jelentős esemény, amely a beszámolóban bemutatott adatokat vagy a Társaság működésének megítélését érdemben befolyásolná.

17. 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, 2026.08.05.

.....
Bárány Kristóf Péter
igazgatósági tag

.....
Németh Gábor
igazgatósági tag



SHOPPER PARK⁺

Shopper Park Plus Nyrt.

1015 Budapest, Batthyány utca 3. fszt. 1.

shopperparkplus.hu

investor.relations@shopperparkplus.hu

Shopper Park Plus Nyrt.