

**JEGYZŐKÖNYV A SKYGREEN BUILDINGS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG  
ÁLTAL KIBOCSÁTOTT 'SKYGREEN 2030/I HUF KÖTVÉNY' ELNEVEZÉSŰ,  
HU0000360201 ISIN KÓDÚ KÖTVÉNY VONATKOZÁSÁBAN MEGTARTOTT  
KÖTVÉNYTULAJDONOSI GYŰLÉSRŐL**

- A) A Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásának módja: **video**konferencia (MS Teams)  
A Kötvénytulajdonosi Gyűlés ideje: **2021. szeptember 22. (szerda) 14:00 óra (Közép-európai időzóna - Budapest)**
- B) A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen jelen vannak (mindannyian elektronikus úton becsatlakozva):
- A **SkyGreen Buildings Kft.** (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszám: 01-09-281782; a továbbiakban: **Kibocsátó**) mint kibocsátó ügyvezetői, Pillár Zsolt és Melis János István, akik a társaság mai napon hatályos cégjegyzéki adatai szerint együttes cégjegyzési joggal jogosultak a Kibocsátót képviselni;
  - a **Magyar Nemzeti Bank** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.), mint Kötvénytulajdonos (tulajdonában álló Kötvények darabszáma: 448; tulajdonában álló Kötvények összesített névértéke: 22.400.000.000,- Ft; szavazatainak száma a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen: 448) képviseletében: Lóga Máté és Ábrahám Csenger, akik a társaság mai napon hatályos cégjegyzéki adatai szerint együttes cégjegyzési joggal jogosultak a társaságot képviselni;
  - a **Takarékbank Zrt.** (székhely: 1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. ép.), mint Kötvénytulajdonos (tulajdonában álló Kötvények darabszáma: 192; tulajdonában álló Kötvények összesített névértéke: 9.600.000.000,- Ft; szavazatainak száma a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen: 192), valamint biztosítéki ügynök képviseletében: Dancs Péter és Tánzos Eszter, akik a társaság mai napon hatályos cégjegyzéki adatai szerint együttes cégjegyzési joggal jogosultak a társaságot képviselni; valamint
  - a Kibocsátó jogi tanácsadójaként dr. Sefer Iván és pénzügyi tanácsadójaként Tölgyesi Dominik.
- C) Pillár Zsolt ügyvezető a Kibocsátó nevében köszönti a megjelenteket és megnyitja a Kötvénytulajdonosi Gyűlést.
- D) Pillár Zsolt ügyvezető a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítja, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívása nem szabályszerűen történt, mivel a meghívó közzétételére 2021. szeptember 15-én, azaz Kötvénytulajdonosi Gyűlést 7 munkanappal megelőző időpontban került sor, ezért a KELER-nél tulajdonosi megfeleltetés iránti eljárás lefolytatására nem volt lehetőség. Pillár Zsolt ügyvezető megállapítja, hogy ennek ellenére a Kötvénytulajdonosok a tulajdonosi minőségüket igazoló dokumentumokat előzetesen eljuttatták a Kibocsátó részére, illetve a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen minden Kötvénytulajdonos képviselteti magát. Az ügyvezető kéri a Kötvénytulajdonosokat, hogy járuljanak hozzá a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához (a 2021. szeptember 15-én kelt meghívóban szereplő napirendi pontok vonatkozásában), egyúttal felhívja a figyelmet arra, hogy a jelen Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához valamennyi Kötvénytulajdonos támogató szavazata szükséges.

Pillár Zsolt ügyvezető ismerteti egyúttal a 2021. szeptember 15-én kelt és ugyanezen a napon a Kibocsátó által közzétett meghívó szerinti napirendi pontokat, amelyek az alábbiak:

1. **Hozzájárulás a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához, illetve napirend elfogadás**
2. **Levezető elnök, illetve a jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása**
3. **Döntés az Információs Dokumentum 13.3. pontjának kötvényforrás felhasználását rögzítő kritériumok módosításáról**
4. **Döntés az Információs Dokumentum 13.8.2. pontjának Adósságszolgálati Fedezeti Mutató (DSCR) számításának módosításáról**

## 5. Döntés az Információs Dokumentum 16. pontjában szereplő Engedélyezett Terhek definíció módosításáról

### 1/2021. (09.22.) sz. Kötvénytulajdonosi Határozat

*A Kötvénytulajdonosok egyhangú határozatával, 640 db „igen” szavazattal, „nem” szavazat és „tartózkodás” nélkül (azaz a Kötvények össznévértékének 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával) úgy határoznak, hogy a 2021. szeptember 22-i Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához hozzájárulnak, azzal, hogy azon a 2021. szeptember 15-én kelt meghívóban szereplő (fenti 1-5.) napirendi pontok kerülnek megvitatásra.*

A Magyar Nemzeti Bank képviselője megjegyezte, hogy ugyan a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívásának szabályszerűsége sérült, azonban a 2021. szeptember 15. napján kelt meghívó szerinti napirendi pontokhoz fűződő anyagok tartalmát a Kötvénytulajdonosok előre megismerhették, így hozzájárulnak a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához.

- E) Pillár Zsolt ügyvezető megállapítja, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához valamennyi Kötvénytulajdonos hozzájárult, így a megtartásnak akadálya nincs, továbbá a Kötvénytulajdonosi Gyűlés – mivel azon valamennyi Kötvénytulajdonos jelen van – határozatképes.
- F) Pillár Zsolt ügyvezető javasolja, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökének Pillár Zsolt ügyvezetőt, jegyzőkönyvvezetőnek, illetve a jegyzőkönyv hitelesítőjének Tölgyesi Dominikot válassza meg.

### 2/2021. (09.22.) sz. Kötvénytulajdonosi Határozat

*A Kötvénytulajdonosok egyhangú határozatával, 640 db „igen” szavazattal, „nem” szavazat és „tartózkodás” nélkül (azaz a Kötvények össznévértékének 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökének Pillár Zsolt ügyvezetőt, jegyzőkönyvvezetőjének, illetve jegyzőkönyv hitelesítőjének Tölgyesi Dominikot megválasztják.*

Pillár Zsolt levezető elnök jelzi, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlésről a jegyzőkönyv elektronikus úton készül, amelyet mind a Kibocsátó ügyvezetői, mind a hitelesítő minősített elektronikus aláírással lát el. A levezető elnök tájékoztatja a jelenlévőket, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés vonatkozásában jelenléti ív kerül felvételre. A jelenléti ív a jelenlévő Kötvénytulajdonosokat és az Információs Dokumentum 4. sz. melléklet 5.3. pontja szerinti adatokat tartalmazza. Figyelemmel arra, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartására elektronikus úton kerül sor, a jelenléti ív legkésőbb a holnapi nap folyamán kerül köröztetésre, a levezető elnök kéri, hogy a megjelent Kötvénytulajdonosok azt – részükről akár minősített elektronikus aláírással ellátva, akár azonosításra visszavezetett dokumentumhitelesítéssel (AVDH) ellátva, akár kézzel aláírva – juttassák vissza a Kibocsátó részére.

A Kötvénytulajdonosok jelzik, hogy elfogadják a jelenléti ív fentiek szerint részükre történő megküldését, aláírását és visszajuttatását.

- G) A levezető elnök megnyitja a Kötvénytulajdonosi Gyűlés által elfogadott következő napirendi pont tárgyalását. A jelen napirendi pont keretében az Információs Dokumentum 13.3. pontjának kötvényforrás felhasználását rögzítő kritériumok módosítása kerül megvitatásra.

A Kibocsátó képviselője a napirendi pont kapcsán a következőket adja elő: A Kibocsátó vállalta, hogy a kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat olyan (irodaház) ingatlanok akvizíciójának finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek többek között megfelelnek az alábbi kritériumoknak:

- BREEAM Very Good / Excellent / Outstanding vagy
- LEED Gold / Platinum minősítéssel rendelkeznek;

Tekintettel a piacon elfogadott sztenderdekre, a Kibocsátó úgy kívánja módosítani a fenti kritériumokat, hogy az elfogadott tanúsítvány pontos előírása helyett átfogó megfogalmazást alkalmaz, amely előírja, hogy a kötvényforrásból olyan épületeket finanszíroz, amelyek egy nemzetközileg ismert és elfogadott tanúsító cég általi zöld tanúsítvánnyal rendelkeznek, és amely lehetővé teszi a kötvény számára a zöld minősítés megtartását.

Fentiekén túl, az Új Biztosítéki Ügynök kérte ugyanezen pont módosítását a tekintetben, hogy a Megvásárolható Ingatlanok feltételeinek teljesülését a jövőbeli akvizíciók esetében a Kibocsátónak kelljen igazolnia.

A Kötvénytulajdonosok és a Kötvénytulajdonosokon kívül jelenlévő további személyek jelzik, hogy a napirendi pont kapcsán további észrevételük nincs.

A fentieket követően a Kötvénytulajdonosi Gyűlés az alábbi határozatot hozza.

### **3/2021. (09.22.) sz. Kötvénytulajdonosi Határozat**

*A Kötvénytulajdonosok egyhangú határozatával, 640 db „igen” szavazattal, „nem” szavazat és „tartózkodás” nélkül (azaz a Kötvények össznévértékének 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés úgy határoz, hogy az Információs Dokumentum 13.3 pontját az alábbiakra módosítja.*

#### **13.3. A KÖTVÉNYEK KIBOCSÁTÁSNAK CÉLJA, A BEVÉTELEK FELHASZNÁLÁSA A KIBOCSÁTÓ ZÖLD KÖTVÉNY KERETRENDSZERÉVEL ÖSSZHANGBAN**

A Kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokat a Kibocsátó olyan (irodaház) ingatlanok (együttesen: „**Megvásárolható Ingatlanok**”) akvizíciójának finanszírozására kívánja felhasználni, amelyek megfelelnek az alábbi a)-d) pontokban rögzített kritériumoknak:

- a) legalább olyan minősítéssel rendelkeznek egy nemzetközileg elismert és elfogadott tanúsító cég által, amellyel a Kötvény megtartja „zöld kötvény” minősítését;
- b) legalább „A” kategóriás minősítésűek;
- c) Budapesten helyezkednek el, kivéve, ha megfelelnek a Vidéki Lokáció Feltételeinek; és
- d) per-, teher-, és igénymentesek a megszerzés időpontjában vagy a tranzakció keretében tehermentesítésre kerülnek (ide nem értve a Kötvények Biztosítékait).

A fenti a) – d) pontok teljesülését a Kibocsátó a Megvásárolható Ingatlanokra készített független értékbecsléssel, vagy ennek hiányában független harmadik személy által tett nyilatkozattal és a vonatkozó dokumentációk bemutatásával igazolja.

Az Új Biztosítéki Ügynök a fenti a) – d) pontokban foglaltaktól eltérő akvizícióhoz egyébként hozzájárulhat, ha az össznévérték 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok az Új Biztosítéki Ügynök írásbeli tájékoztatása alapján egyetértenek és támogatják az érintett akvizíciót és egyúttal kijelentik, hogy nem kérik a Kötvénytulajdonosi Gyűlés összehívását.

A Kibocsátó mindezen túl gondoskodik arról, hogy a fenti, Kötvényekkel kapcsolatosan befolyt forrásokból történő ingatlanvásárlásai a Zöld Kötvény Keretrendszerrel összhangban álljanak. A Zöld Kötvény Keretrendszer időről-időre módosulhat.

- H) A következő napirendi pont keretében az Információs Dokumentum 13.8.2 pontjának Adósságszolgálati Fedezeti Mutató (DSCR) számításának módosítása kerül megvitatásra.

A Kibocsátó képviselője a napirendi pont kapcsán a következőket adja elő: Jelenleg a mutató számításánál az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszköz (CADS) nem veszi figyelembe a Kibocsátó üzemi eredménye alatti tételeket (pl. befektetésekből származó hozam). Tekintettel arra, hogy a Kibocsátó a bevételeinek egy részét a befektetésein elért hozamként realizálja, amely bevétel adósságszolgálatra is rendelkezésre áll, a Kibocsátó a jelenlegi DSCR számítás módosítását javasolja aszerint, hogy ezen üzemi eredmény alatti készpénz elemek is beszámításra kerüljenek.

A Kötvénytulajdonosok és a Kötvénytulajdonosokon kívül jelenlévő további személyek jelzik, hogy a napirendi pont kapcsán további észrevételük nincs.

A fentieket követően a Kötvénytulajdonosi Gyűlés az alábbi határozatot hozza.

#### **4/2021. (09.22.) sz. Kötvénytulajdonosi Határozat**

*A Kötvénytulajdonosok egyhangú határozatával, 640 db „igen” szavazattal, „nem” szavazat és „tartózkodás” nélkül (azaz a Kötvények össznévértékének 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés úgy határoz, hogy az Információs Dokumentum 13.8.2 pontját az alábbiakra módosítja.*

#### **13.8.2 Adósságszolgálati Fedezeti Mutató**

Az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató eléri vagy meghaladja a 1,4 értéket.

Adósságszolgálati Fedezeti Mutató jelenti a Kibocsátóra vonatkozó, adott mérési időszak vonatkozásában kiszámított alábbi pénzügyi mutatót:

$$A = B/C$$

ahol:

A = Adósságszolgálati Fedezeti Mutató (DSCR)

B = Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénz

C = Adósságszolgálat

ahol:

$$B = D+E-G+H$$

ahol:

D = az adott Mérési Időszakban a Kibocsátó üzemi eredménye

E = a Kibocsátó által a magyar számviteli előírások szerint időarányosan elszámolt nem rendkívüli értékcsökkenés az Ingatlanok tekintetében

G = a Mérési Időszakra vonatkozóan a Kibocsátó bevételeiből az Ingatlanokkal kapcsolatban finanszírozott (nem a bérlő által viselt és nem tulajdonosi forrásbevonásból vagy vállalkozói garanciából finanszírozott) tárgyi eszközberuházások nettó összege (CAPEX)

H = az adott Mérési Időszakban, az alábbi, a Kibocsátó részére ténylegesen kifizetett összegek:

- kapott osztalékok, a részesedésekből származó kamatjellegű bevételek, a pénzügyi eszközökből származó hozamok vagy egyéb kamat- és díjbevételek, az egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek, illetve a pénzügyi műveletek egyéb bevételei, valamint
- az adott Mérési Időszakot megelőzően a Kibocsátó tulajdonába került részesedések és pénzügyi eszközöknek a Mérési Időszakban történt értékesítéséből származó bevételek

ahol:

$$C = K + L$$

K = egy Mérési Időszak során a Kibocsátó pénzügyi adósságai (amelybe a szállítói tartozások és tagi kölcsönök összege nem értendő bele) alapján esedékes és fizetendő tőketörlesztések összege, és

L = a Kibocsátó pénzügyi adósságai (amelybe a szállítói tartozások és tagi kölcsönök összege nem értendő bele) alapján a Mérési Időszak során esedékes kamat- és díjfizetések összege, ide nem értve a Hitelszerződés előtörlesztéséhez kapcsolódó díjakat.

Az Adósságszolgáltatásra Rendelkezésre Álló Pénz összegének számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

- (A) azon nettó bevételeket, amelyek:
  - (i) érvénytelen, hatálytalan vagy megszünt bérleti szerződés alapján, vagy azzal összefüggésben nyújtott garancia, biztosíték alapján kerültek megfizetésre;
  - (ii) a Mérési Időszak utolsó napján legalább 90 napot meghaladóan késedelmesek oly módon, hogy a késedelem a 1,5 havi bérleti díj és üzemeltetési költség (előleg) kötelezettséget meghaladja (az adott bérlő vonatkozásában). Ezen bevételek esetében a bérleti szerződéshez kapcsolódó (a) bankgaranciával vagy (b) a Biztosítéki Ügynöknél elhelyezett készpénz-óvadékkal nem fedezett részt kell figyelmen kívül hagyni;
  - (iii) ingatlanértékesítési tranzakcióból származnak.
- (B) azon költségeket, ráfordításokat, egyéb tételeket, amelyek
  - (i) ingatlanvásárlási vagy -eladási tranzakcióhoz kapcsolódnak (pl.: tanácsadói díjak, átvilágítási költségek, jogi díjak, ügynöki jutalékok);
  - (ii) hitelfelvételhez, kötvénykibocsátáshoz kapcsolódnak (pl. banki kezelési költség, tanácsadói díjak, hitelminősítő díjazása, jogi költségek, közjegyzői díjak).

Az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató évente, legkésőbb a tárgyév június 30-ig kerül kiszámításra, az előző pénzügyi év pénzügyi beszámolója alapján. A kiszámítás első időpontja legkésőbb 2022. június 30-a.

A Kibocsátó az Adósságszolgálati Fedezeti Mutatót – a számláló és nevező összegének feltüntetésével – a kiszámítás időpontját követő 15 (tizenöt) Munkanapon belül közzéteszi az Információs Dokumentum 13.33 pontjában meghatározott helyeken és egyidejűleg megküldi az általa ismert Kötvénytulajdonosok általa ismert elérhetőségére (amely az MNB esetében az [nkp@mnbb.hu](mailto:nkp@mnbb.hu)). Bármely Kötvénytulajdonos jogosult a Kibocsátótól írásbeli magyarázatot kérni a mutatószám kapcsán, amelyet a Kibocsátó 5 (öt) Munkanapon belül köteles a mutatószám helyességének ellenőrzéséhez szükséges információk (az alapul fekvő bizonylatokat ide nem értve) rendelkezésre bocsátásával teljesíteni. Abban az esetben, ha a Kötvénytulajdonos az alapul fekvő bizonylatok megtekintését is kéri a mutatószám helyességének ellenőrzése céljából, e dokumentumok rendelkezésére bocsátására a Kibocsátó az ezirányú kérelem beérkezését követő 15 (tizenöt) Munkanapon belül köteles.

- I) A következő napirendi pont keretében az Információs Dokumentum 16. pontjában szereplő „Engedélyezett Terhek” definíció módosítása kerül megvitatásra.

A Kibocsátó képviselője a napi rendi pont kapcsán a következőket adja elő: A Kibocsátó az Új Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem alapíthat biztosítékot pénzügyi kötelezettségeinek biztosítására, ide nem értve az Engedélyezett Terheket. A Kibocsátó az Engedélyezett Terhek fogalom-meghatározását kívánja módosítani összhangban finanszírozási/refinanszírozási terveivel.

**5/2021. (09.22.) sz. Kötvénytulajdonosi Határozat**

*A Kötvénytulajdonosok egyhangú határozatával, 640 db „igen” szavazattal, „nem” szavazat és „tartózkodás” nélkül (azaz a Kötvények össznévértékének 100%-át képviselő Kötvénytulajdonosok támogató szavazatával) a Kötvénytulajdonosi Gyűlés úgy határoz, hogy az Információs Dokumentum 16. pontban található „Engedélyezett Terhek” pontját az alábbiakra módosítja.*

„„Engedélyezett Terhek”

*jelenti a Hitelszerződés Biztosítékait; a Hitelszerződést refinanszírozó hitelszerződés biztosítékait, továbbá az Új Biztosítéki Ügynök és a Kibocsátó között a 2013. évi CCXXXVII. törvény (Hpt.) 3. § (1) b) pontjában meghatározott hitel és pénzkölcsön nyújtása során a jövőben esetlegesen megkötendő szerződések (beleértve a Hitelszerződést és/vagy a Hitelszerződést refinanszírozó hitelszerződést refinanszírozó szerződéseket is) biztosítékait (a hitelezett ingatlanokon alapított zálogjogot, vételi jogot, a hitelezett ingatlanokhoz kapcsolódó követeléseket terhelő zálogjogot és a kizárólag a hitelezett ingatlanok vonatkozásában alkalmazott számlákon alapított zálogjogot vagy óvadékot), valamint az Új Biztosítéki Ügynök által nyújtott hitel és pénzkölcsön szerződésekhez kapcsolódó, a Kibocsátó és MTB Zrt. (székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10. ; cégjegyzékszám: 01 10 041206) között a jövőben esetlegesen megkötendő kamatkockázat fedezeti ügyletek (határidős kamatláb megállapodás (FRA); kamatlábcsera (IRS); kamatláb opció) és/vagy devizacsere ügyletek (FX Swap) megkötésére irányuló szerződések/keretszerződések biztosítékait (Kibocsátó vagy harmadik személy számláin alapított zálogjogot vagy óvadékot), illetve azon biztosítékokat (Kibocsátó számláin alapított zálogjogot vagy óvadékot, a Kibocsátó egyéb, nem kötvényforrásból vásárolt eszközein alapított zálogjogot), amelyek a kötvényforrás felhasználásához kapcsolódó tervezett deviza-csere ügyletkez kapcsolódnak;”*

- J)** További napirendi pont nem lévén a levezető elnök megállapítja, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlés munkáját befejezte, ezért a Kötvénytulajdonosi Gyűlést 14:19 órakor lezárja. Egyúttal tájékoztatja a levezető elnök a jelenlévőket, hogy a Kötvénytulajdonosi Gyűlésről készült jegyzőkönyvet legkésőbb a jegyzőkönyv aláírásától számított három (3) napon belül közzéteszi.

Budapest, 2021. szeptember 22.

**Pillár Zsolt**  
Digitálisan aláírta:  
Pillár Zsolt  
Dátum:  
2021.09.24  
07:33:48 +02'00'

**SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság**

Képviseli: Pillár Zsolt

Beosztás: ügyvezető


Képviseli: Melis János István

Beosztás: ügyvezető

Tölgyesi Dominik

jegyzőkönyvvezető

jegyzőkönyv hitelesítő



2021.09.24