

ALAPÍTÓ OKIRAT

amelyet Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap mint a SkyGreen Buildings Kft. (a „Társaság”) egyedüli tagja (az „Alapító”) fogadott el a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénnyel (a „Ptk.”) összhangban:

1. §

A Társaság cégneve, székhelye

1.1 A Társaság cégneve: **SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság**

A Társaság rövidített cégneve: **SkyGreen Buildings Kft.**

1.2 A Társaság székhelye: **1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.**

A Társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye.

2. §

A Társaság egyedüli tagja (Alapítója)

Neve: **Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**

Székhelye: **1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.**

MNB nyilvántartási száma: **1222-29**

Adószáma: **19037844-2-41**

Képviselésében eljár: Equilor Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint alapkezelő (székhelye: *1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.*; cégjegyzékszám: Cg.01-10-047344)

3. §

A Társaság tevékenységi körei

3.1 A Társaság tevékenységi körei a TEÁOR '08 statisztikai nomenklatúra szerint:

68.20 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése (főtevékenység)

63.99 '08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás

68.10 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele

68.32 '08 Ingatlankezelés

70.22 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

73.12 '08 Médiareklám

73.20 '08 Piac-, közvélemény-kutatás

81.10 '08 Építményüzemeltetés

82.30 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése

82.91 '08 Követelésbehajtás

82.99 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

3.2 Ha jogszabály valamely gazdasági tevékenység gyakorlását hatósági engedélyhez köti, a Társaság e tevékenységet a jogerős hatósági engedély alapján kezheti meg.

4. §

A Társaság működésének időtartama

- 4.1 A Társaság határozatlan időre alakult.
- 4.2 A Társaság üzleti éve minden év január 1. napjával kezdődik és december 31. napján ér véget.

5. §

A Társaság törzstőkéje

- 5.1 *A Társaság törzstőkéje 12.000.000,- Ft (azaz tizenkettőmillió forint), amely 6.700.000,- Ft (azaz hatmillió-hétszáz ezer forint) pénzbeli vagyoni hozzájárulásból (kézpénzből), valamint 5.300.000,- Ft (azaz ötmillió-háromszáz ezer forint) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból (apportból) áll.*
- 5.2 Az Alapító a Társaság törzstőkéjét teljes egészében befizette, illetve a Társaság rendelkezésére bocsátotta.

6. §

Az Alapító törzsbetéte, a szavazati jog mértéke

- 6.1 *Az Alapító törzsbetéte 12.000.000,- Ft (azaz tizenkettőmillió forint), amely 6.700.000,- Ft (azaz hatmillió-hétszáz ezer forint) pénzbeli vagyoni hozzájárulásból (kézpénzből), valamint 5.300.000,- Ft (azaz ötmillió-háromszáz ezer forint) nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásból (apportból) áll és amely a Társaság törzstőkéje 100%-ának felel meg.*
- 6.2 *A Társaság tagját a törzsbetét minden 1.000,- Ft-ja után egy szavazat illeti meg. Ennek megfelelően az Alapító szavazatainak száma 12.000, amely a leadható szavazatok 100%-át teszi ki.*

7. §

Üzletrész

- 7.1 A törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége az üzletrész, amely a Társaság bejegyzésével keletkezik.
- 7.2 Az Alapító üzletrészének mértéke törzsbetétje összegéhez igazodik. Ennek megfelelően az Alapító üzletrésze a Társaság törzstőkéjének 100%-át testesíti meg.
- 7.3 Az Alapító a Társaság felé pótbefizetés teljesítésére nem köteles.

8. §

Az üzletrész átruházása és felosztása

- 8.1 Az üzletrészt kívülálló személyre csak akkor lehet átruházni, ha az Alapító a törzsbetétjét teljes mértékben szolgáltatva, kivéve a vonatkozó jogszabályokban foglalt eseteket.
- 8.2 Az egyszemélyes társaság a saját üzletrészét nem szerzheti meg.
- 8.3 A Társaság nem rendelkezik a Ptk. 3:167. § (2) bekezdése szerinti, az üzletrész másokat megelőző megszerzésére vonatkozó joggal (elővásárlási joggal), illetve e jog gyakorlására a Társaság által kijelölt harmadik személy sem jogosult.

- 8.4 Az üzletrész megszerzője köteles a Társaságot az üzletrész tulajdonjogának megszerzéséről és annak időpontjáról értesíteni a tagjegyzékbe történő felvétel érdekében. Az ilyen bejelentést közokiratban vagy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi XXX. törvény 325. § szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratban kell megtenni, és mellékelni kell hozzá az üzletrész átruházásáról szóló szerződést is. Az üzletrész megszerzője köteles nyilatkozni arról, hogy a Társaság alapító okiratának rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- 8.5 Az üzletrész kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglalt esetekben osztható fel.
- 8.6 Tekintettel arra, hogy a Társaság törzstőkéjét forintban (HUF) jegyzi, ennek megfelelően a társaság könyvvezetése is forintban (HUF) történik.

9. § A nyereség felosztása

- 9.1 A Társaság saját tőkéjéből az Alapító javára, annak tagsági jogviszonyára figyelemmel kifizetést a Társaság fennállása alatt kizárólag a tárgyévi adózott eredményből, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből teljesíthet. Nem kerülhet sor kifizetésre, ha a Társaság helyesbített saját tőkéje nem éri el, vagy a kifizetés következtében nem érné el a Társaság törzstőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a Társaság fizetőképességét.
- 9.2 Az ügyvezető nem jogosult osztalékkelőleg fizetéséről határozni.

10. § Az ügyvezetés és képviselet

- 10.1 A Társaság ügyvezetésre és képviseletre jogosult ügyvezetője:

Név: **Melis János István**

Lakcím: **1124 Budapest, Hegyalja út 172., 1.em. 1.a.**

A megbízás határozatlan időre szól.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

- 10.2 A Társaság ügyvezetésre és képviseletre jogosult ügyvezetője:

Név: **Pillár Zsolt**

Lakcím: **1013 Budapest, Pauler utca 5., 1.em. 6.a.**

A megbízás határozatlan időre szól.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

- 10.3 A Társaság ügyvezetésre és képviseletre jogosult ügyvezetője:

Név: **Hajdú Viktória**

Lakcím: **1016 Budapest, Gellérthegy utca 8., III/1.**

A megbízás határozatlan időre szól.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

- 10.4 A Társaság ügyvezetésre és képviseletre jogosult ügyvezetője:

Név: **Szimler Szabolcs**

Lakcím: **1112 Budapest, Bodajk utca 28. fszt. 2.**

A megbízás határozatlan időre szól.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

- 10.5 Az ügyvezetők a Társaság ügyvezetését, a munkaszervezet koordinációját és a Társaság harmadik személyekkel szemben, valamint hatóságok és bíróságok előtt történő képviseletét látják el. Az ügyvezetőket döntési jogkör illeti meg mindazokban az ügyekben, amelyek a jogszabályok, az alapító okirat vagy az Alapító határozatai alapján nem tartoznak az Alapító kizárólagos hatáskörébe.
- 10.6 A Társaság egyszemélyes gazdasági társaság, ezért az Alapító az ügyvezetőknek utasítást adhat, amelyet az ügyvezetők kötelesek végrehajtani.
- 10.7 A Ptk. 3:115. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően az ügyvezetők betölthetnek vezető tisztségviselői tisztséget más olyan gazdasági társaságban is, amely főtevékenységként ugyanolyan gazdasági tevékenységet folytat, mint a Társaság.

11. § Cégjegyzés

A Társaság cégjegyzése akként történik, hogy a Társaság egy ügyvezetője (vagy képviseletre feljogosított munkavállalója) nevét a Társaság előbélyegzett, előírt, előgépelt, előnyomott vagy nyomtatott teljes vagy rövidített neve alá, fölé vagy mellé a Társaság egy másik ügyvezetőjével (vagy képviseletre feljogosított munkavállalójával) együttesen írja az aláírási címpéldányban (illetve ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-mintában) foglaltaknak megfelelően.

12. § Az Alapító

- 12.1 A taggyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben az Alapító írásban (azaz taggyűlés tartása nélkül) határoz, és a döntés az ügyvezetővel való közléssel válik hatályossá.
- 12.2 Az Alapító kizárólagos hatáskörébe tartoznak az alábbi ügyek:
- a) döntés a Társaság alapító okiratának módosításáról;
 - b) döntés a számviteli törvény szerinti beszámoló elfogadásáról, ideértve az adózott eredmény felhasználására vonatkozó döntést is;
 - c) döntés osztalékfelőleg fizetésének elhatározásáról;
 - d) döntés az ügyvezetők kinevezéséről, visszahívásáról és díjazásának megállapításáról;
 - e) döntés a könyvvizsgáló kinevezéséről, visszahívásáról és díjazásának megállapításáról;
 - f) döntés az olyan szerződés megkötésének jóváhagyásáról, amelyet a Társaság az ügyvezetővel vagy az ügyvezető közeli hozzátartozójával köt;
 - g) döntés az ügyvezetők elleni kártérítési igények érvényesítéséről;
 - h) döntés a Társaság beszámolójának, ügyvezetésének, gazdálkodásának könyvvizsgáló által történő megvizsgálásának elrendeléséről;
 - i) döntés a Társaság törzstökéjének felemeléséről és leszállításáról;
 - j) döntés a Társaság átalakulásáról, egyesüléséről, szétválásáról, illetve a Társaság jogutód nélküli megszűnésének elhatározásáról;

- k) döntés mindazon ügyekben, amelyeket jogszabály vagy az alapító okirat az Alapító kizárólagos hatáskörébe utal.
- 12.3 Az ügyvezetők az Alapító által hozott határozatokról folyamatos nyilvántartást vezetnek (Határozatok könyve). A határozatokat meghozataluk után haladéktalanul be kell vezetni a Határozatok könyvébe.

13. § A Társaság könyvvizsgálója

A Társaság könyvvizsgálója: **Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság**
Cégjegyzékszám: **Cg.01-09-566797**
Székhely: **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fsz. 3.**
A könyvvizsgálat elvégzéséért személyében felelős természetes személy neve: **Bukri Rózsa**
Kamarai nyilvántartási száma: **001130**
Lakcím: **1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.**
A megbízatás lejárt: **2021. május 31.**

14. § A Társaság megszűnése

A Társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó társasági vagyon az Alapítót illeti meg.

15. § Ingatlanalap tagsága esetén alkalmazandó különleges rendelkezések

- 15.1 A jelen 15. pontban foglalt rendelkezések ingatlanalap tagsága esetén alkalmazandóak a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben foglalt előírásokkal összhangban.
- 15.2 Az ingatlanalap tag a taggyűlésen legalább 75 százalékos szavazati joggal rendelkezik, kivéve, ha több ingatlanalap is rendelkezik – együttesen hetvenöt százalékot meghaladó – tulajdonnal a Társaságban.
- 15.3 Az ingatlanalap tag részvétele nélkül nem tartható meg a taggyűlés.
- 15.4 Az ingatlanalap tag egyedül képes a Társaság létesítő okiratát módosítani.
- 15.5 Az ingatlanalap tag elsőbbségi joggal rendelkezik (pl. elővásárlási jog, illetve vételi jog) a többi tag üzletrészárszék megszerzésére, arra az esetre, ha valamely tag a részesedését részben vagy egészben el kívánja idegeníteni.
- 15.6 Társaság csak olyan ingatlant és ahhoz kapcsolódó eszközt vásárolhat, amelynek egybeszámított értéke nem haladja meg az ingatlanalap tagnak az adott ingatlanra érvényes befektetési korlátait.
- 15.7 A Társaság az eszközei megszerzése, elidegenítése, megterhelése, továbbá a harmadik személyért való kötelezettségvállalása során, kölcsönfelvételkor és kölcsönnyújtáskor a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben és az ingatlanalap tag kezelési szabályzatában meghatározottak, valamint az azoknak megfelelően kötött szerződések szerint jár el.
- 15.8 Az ingatlanalap tag letétkezelőjének a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése

szükséges:

- a) ingatlan tulajdonjoga, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzésére, elidegenítésére, megterhelésére;
- b) kölcsönnyújtásra, kölcsönfelvételre vagy annak megfelelő más pénzügyi kötelezettségvállalásra

vonatkozó ügylet hatályosságához.


- 15.9 Társaság köteles együttműködni az ingatlanalap taggal, az azt kezelő befektetési alapkezelővel és az ingatlanalap letétkezelőjével, továbbá ingatlanértékelőjével és könyvvizsgálójával annak érdekében, hogy utóbbiak eleget tehessenek az ingatlanalap tag befektetéseivel kapcsolatos valamennyi, jogszabályban, valamint az ingatlanalap tag kezelési szabályzatában rögzített kötelezettségüknek, különösen a Társaság és az általa tulajdonolt ingatlanok, a Társaságot illető vagyoni értékű jogok értékelése, az ingatlanalap tagot terhelő jelentési, közzétételi kötelezettségek és a könyvvizsgálat körében.
- 15.10 A jelen 15. pontban foglalt rendelkezések az ingatlanalap tagsági jogviszonya kezdőnapjától az ingatlanalap tagsági jogviszonya megszűnésének napjáig alkalmazandóak.
- 15.11 A jelen 15. pontban foglalt rendelkezések és a létesítő okirat bármely más rendelkezésének összeütközése esetén a jelen 15. pontban foglalt rendelkezéseket kell alkalmazni.

16. § Egyéb rendelkezések

- 16.1 Ha a jelen alapító okirat bármely rendelkezése érvénytelen, jogszabályba ütközik vagy nem kikényszeríthető, illetve később ilyené válik, a jelen alapító okirat többi rendelkezése változatlanul hatályban marad.
- 16.2 Azokban az esetekben, amikor a Ptk. a Társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a Társaság e kötelezettségének a Céglétszabályzatban tesz eleget.
- 16.3 A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, így különösen a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.
- 16.4 A Társaság jogelődje, az Új Multiplex Kft. 2016. december 31-i hatállyal beolvadt a Társaságba. A Társaság jogutódja az Új Multiplex Kft.-nek. A beolvadás a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 23/a. c) pontja értelmében kedvezményezett átalakulásnak minősült.
- 16.5 A Társaság kötelezettséget vállalt arra, hogy a beolvadást követően az Új Multiplex Kft.-től átvett eszközöket és kötelezettségeket (ideértve a céltartalékot és a passzív időbeli elhatárolást is) figyelembe véve, adóalapját – az adózás előtti eredmény módosítása révén – úgy határozza meg, mintha a beolvadás nem történt volna meg. A Társaság az átértékelt eszközöket és kötelezettségeket elkülönítve tartja nyilván, és e nyilvántartásban feltünteteti az Új Multiplex Kft.-nél a beolvadás napjára kimutatott bekerülési értéket, könyv szerinti értéket, számított nyilvántartási értéket, valamint az eszköz, a kötelezettség alapján általa a beolvadást követően az adózás előtti eredmény módosításaként elszámolt összeget is.

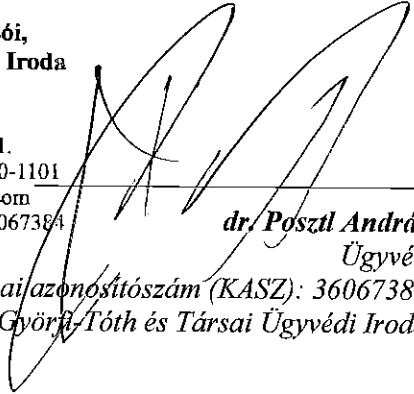
Záradék

A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény 51. § (3) bekezdése alapján igazolom, hogy az alapító okirat egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapító okirat módosítások alapján hatályos tartalmának. Az egységes szerkezetű alapító okirat elkészítésére az alapító okirat 5.1., 6.1. és 6.2. pontjainak módosítása, valamint 2. pontjának hatályosítása adott okot, ezen módosítások (hatályosítások) a jelen egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratban dőlt betűvel kerültek megjelölésre. Az alapító okirat módosításai a 2/2020. (11.23.) sz. Alapítói Határozaton alapulnak és 2020. november 23. napjától hatályosak.

Kelt: Budapest, 2020. november 

**DLA Piper Posztl, Nemescsói,
Györfi-Tóth és Társai Ügyvédi Iroda**
Dr. Posztl András
ügyvéd

1124 Budapest, Csörsz u. 49-51.
Tel.: 06 (1) 510-1100 Fax: 06 (1) 510-1101
E-mail: andras.posztl@dlapiper.com
kamarai azonosító szám (KASZ): 36067384


dr. Posztl András
Ügyvéd

Kamarai azonosítószám (KASZ): 36067384
DLA Piper Posztl, Nemescsói, Györfi-Tóth és Társai Ügyvédi Iroda