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: **videokonferencia (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 Tánczos 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.
Fentieken túl, az Új Biztosítéki Ügynök kérte ugyanezen pont módosítását a tekintetben, hogy a Megvásárolható Ingatanok 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 bevételéből 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 Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénz összegének számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

(A) azon nettó bevételeket, amelyek:
  (i) érvénytelen, hatálytalan vagy megszűnt 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@mnb.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); kamatlábcsere (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 ügylethez 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'

Melis János István
Digitálisan aláírta: Melis János István
Dátum: 2021.09.29 19:25:06 +02'00'

SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság

Képviseli: Pillár Zsolt
Beosztás: ügyvezető

Képviseli: Melis János István
Beosztás: ügyvezető

Tölgyesi Dominik
jegyzőkönyvvezető

HM688FA
Digitally signed by HM688FA
DN: cn=HM688FA, email=Dominik.Tolgyesi@hu.ey.com
Date: 2021.09.29 15:42:29 +02'00'

jegyzőkönyv hitelesítő 2021.09.24