

MEGHÍVÓ

SKYGREEN BUILDINGS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG ÁLTAL KIBOCSÁTOTT 'SKYGREEN 2030/I HUF KÖTVÉNY' ELNEVEZÉSŰ, HU0000360201 ISIN KODÚ KÖTVÉNY VONATKOZÁSÁBAN TARTANDÓ KÖTVÉNYTULAJDONOSI GYŰLÉSRE

Tisztelt Kötvénytulajdonosok!

A **SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1026 Budapest, Pusztaszeri út 59.; cégjegyzékszám: 01-09-281782; adószám: 25552188-2-44; a továbbiakban: „**Társaság**”) mint kibocsátó képviseletében jelen meghívó megküldésével – a 2021. március 23. napján kelt információs dokumentum (a továbbiakban: „**Információs Dokumentum**”) 13.25. és 13.26. pontjai, valamint 4. számú mellékletének 1.1 pontja alapján – összehívjuk a Kötvénytulajdonosi Gyűlést a Társaság által kibocsátott 'SkyGreen 2030/I HUF Kötvény' elnevezésű, HU0000360201 ISIN kódú kötvények (a továbbiakban: „**Kötvények**”) tekintetében.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés időpontja: **2026. január 16. napja, 10.00 óra**

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartása elektronikus úton, a Microsoft Teams vagy azzal egyenértékű, audiovizuális kommunikációt lehetővé tevő program alkalmazásával történik, azzal, hogy annak pontos elérési útja elektronikus úton (e-mailben) közvetlenül kerül megküldésre.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés tervezett napirendje:

1. **Hozzájárulás a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához, illetve napirend elfogadásához**
2. **Levezető elnök, illetve a jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása**
3. **Döntés az Információs Dokumentum 13.8.1. pontjának Loan-To-Value Mutató kiszámítását érintő módosításáról**
4. **Döntés az Információs Dokumentum 13.8.2 pontjának Adósságszolgálati Fedezeti Mutató egyes rendelkezéseit érintő módosításokról**
5. **Döntés az Információs Dokumentum 13.9 pontjának A kibocsátó tulajdonosai részére történő kifizetések rendelkezését érintő módosításról**

A módosítandó Információs Dokumentum, illetve Kötvényfeltételek Kötvénytulajdonosi Gyűlés elé terjesztett végleges tervezeteiről a Mellékletben csatolt módosításokkal tájékoztatjuk Önöket. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökeként dr. Sándor Tamás Zoltán ügyvédet, a Társaság megbízott jogi képviselőjét javasoljuk.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való részvétel joga azt a Kötvénytulajdonost illeti meg, aki a Kötvénytulajdonosi Gyűlés jelenléti listájának összeállításakor, legkorábban 2 (két) Munkanappal a vonatkozó Kötvénytulajdonosi Gyűlés időpontját megelőzően benyújtotta a Kötvénytulajdonosi minőségét igazoló dokumentumot. Az adott Kötvénytulajdonosi Gyűlésen való részvételre jogosult Kötvénytulajdonosok listáját a Kibocsátó közzéteszi a honlapján (www.skygreen.hu), legalább 2 (két) Munkanappal a Kötvénytulajdonosi Gyűlést megelőzően. A Kötvénytulajdonosok listája tartalmazza a Kötvény tulajdonosának nevét és székhelyét, valamint a Kötvény tulajdonosának birtokában lévő Kötvények és kapcsolódó szavazatok számát. A Kötvénytulajdonos a Kötvénytulajdonosi Gyűlésen meghatalmazottja útján képviseltetheti magát teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján. Bármely Kötvénytulajdonos meghatalmazottként járhat el egy másik Kötvénytulajdonos

nevében.

Kérjük, hogy a jelen meghívó szerint megtartandó Kötvénytulajdonosi Gyűlésen szíveskedjen személyesen vagy meghatalmazottja útján a jelenlétét biztosítani.

A Kötvénytulajdonosi Gyűlés tekintetében az Információs Dokumentum 4. számú mellékletében foglaltak irányadók.

A jelen meghívóban másként nem definiált, nagy kezdőbetűvel írt szavak, elnevezések az Információs Dokumentumban foglalt jelentéstartalommal bírnak.

Kelt: Budapest, 2025. december 10.

SkyGreen Buildings
Korlátolt Felelősségű Társaság
képviseli:
Fernbach Krisztina
ügyvezető

MELLÉKLET - DÖNTÉSI SZÖVEGJAVASLATOK

A SKYGREEN BUILDINGS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG ÁLTAL KIBOCSÁTOTT 'SKYGREEN 2030/I HUF KÖTVÉNY' ELNEVEZÉSŰ, HU0000360201 ISIN KODÚ KÖTVÉNY VONATKOZÁSÁBAN TARTANDÓ KÖTVÉNYTULAJDONOSI GYŰLÉS NAPIRENDJÉHEZ

1. Hozzájárulás a Kötvénytulajdonosi Gyűlés napirend elfogadásához

„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 2025. december 10-én kelt meghívóban szereplő (fenti 1-4.) napirendi pontok kerülnek megvitatásra.”

2. Levezető elnök, illetve a jegyzőkönyv hitelesítőjének megválasztása

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 dr. Sándor Tamás Zoltán ügyvédet, a jegyzőkönyv vezetőjének, illetve hitelesítőjének Fernbach Krisztina ügyvezetőt megválasztják.

3. Döntés az Információs Dokumentum 13.8.1. pontjának Loan To Value Mutató kiszámítását érintő módosításáról

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 13.8.1. pontjának Loan To Value Mutató kiszámítását érintő módosításához hozzájárul az alábbiak szerint:

13.8.1 Loan-to-Value Mutató

A Biztosítéki Ingatlanok tekintetében a Loan-to-Value Mutató nem haladja meg a 60%-ot. A Loan-to-Value Mutató az alábbiak szerint kerül kiszámításra:

- a kiszámítási időpontban a Kötvények alapján fennálló tőketartozás összege csökkentve az Értékesítési Zárolt Számla egyenlegével; osztva
- az Értékbecslő által a Biztosítéki Ingatlanok vonatkozásában készített értékbecslésben meghatározott piaci érték összegével. **(Amennyiben az ingatlan nem első ranghelyi jelzálogjoggal terhelt a Kötvények alapján fennálló fizetési kötelezettség tekintetében, úgy az ingatlan piaci értéke csökkentendő a megelőző ranghelyen szereplő zálogjogok összegével.)** Az Értékbecslő által készített értékbecslés az MNB által jegyzett hivatalos EUR/HUF árfolyam 180 napos mozgóátlagát veszi figyelembe.

A Loan-to-Value Mutató évente, minden év június 30-án kerül kiszámításra, 30 napnál nem régebbi értékbecslés alapján.

A Kibocsátó a Loan-to-Value 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). 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 rendelkezésre bocsátásával teljesíteni.

4. Döntés az Információs Dokumentum 13.8.2 pontjának Adósságszolgálati Fedezeti Mutató egyes rendelkezéseit érintő módosításokról

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. pontjának Adósságszolgálati Fedezeti Mutató egyes rendelkezéseit érintő módosításokhoz hozzájárul az alábbiak szerint:

13.8.2 Adósságszolgálati Fedezeti Mutató

Az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató eléri vagy meghaladja az **1,15** 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:

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

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
F = az adott Mérési Időszakban a Kibocsátó pénzügyi bevételei (például: osztalék, értékpapírok, illetve társasági részesedések értékesítéséből befolyt összegek, hozam, kamat, valamint ezekkel egy tekintet alá eső összegek)
G = a Mérési Időszakra vonatkozóan a Kibocsátó bevételeiből az Ingatlanokkal kapcsolatban finanszírozott (nem a bérlet által viselt és nem tulajdonosi forrásbevonásból vagy vállalkozói garanciából finanszírozott) tárgyi eszközberuházások nettó összege (CAPEX).

ahol:

$$C = K + L$$

K = egy Mérési Időszak során a Kibocsátó pénzügyi adósságai (amelybe a szállítói tartozások és rági 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 késedelmese oly módon, hogy a késedelem az 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).

(C) azon tulajdonosa(i) részére, bármely jogcímen (legyen az akár osztalék, tulajdonosi kölcsön tőke és kamat fizetése stb.) történő kifizetéseket, melyek a Mérési Időszakban megképződött 1,0 DSCR felett megképződött szabad pénzeszközök terhére történik (t.i. Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénzköz csökkentve az Adósságszolgálatlalt).

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). 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.

5. Döntés az Információs Dokumentum 13.9 pontjának A kibocsátó tulajdonosai részére történő kifizetések rendelkezését érintő módosításról

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 13.9. pontjának A kibocsátó tulajdonosai részére történő kifizetések rendelkezését érintő módosításhoz hozzájárul az alábbiak szerint:

13.9 A KIBOCSÁTÓ TULAJDONOSAI RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ KIFIZETÉSEK, A SZÁMLAVEZETÉS ÉS A KÖLCSÖNNYÚJTÁS KORLÁTOZÁSA

A Kibocsátó legfeljebb az éves adózott eredménye 100%-ának, **valamint a bármely adóévben keletkezett és a Kibocsátó tulajdonosa(i) által kifizetni nem rendelt, az adózott eredménynek a Kibocsátó eredménytartálékába helyezett összeg(ek) 100%-ának** megfelelő összeg kifizetéséről dönthet – akár közvetve, akár közvetlenül – tulajdonosa(i) részére, bármely jogcímen (legyen az akár osztalék, tulajdonosi kölcsön tőke és kamatfizetése stb.) a Biztosítéki Ügynök hozzájárulása nélkül, ebben az esetben is feltéve, hogy (i) a Pénzügyi Kötelezettségvállalások teljesülnek és (ii) nem áll fenn Rendkívüli Lejárat Esemény. A jelen bekezdés szerinti korlátozás alól kivételt képeznek a tulajdonos(ok) által ÁFA finanszírozásra nyújtott kölcsönök, amelyek az ÁFA visszaigénylését követően visszafizethetők feltéve, hogy (i) a Pénzügyi Kötelezettségvállalások teljesülnek és (ii) nem áll fenn Rendkívüli Lejárat Esemény. A Kibocsátó kizárólag a Biztosítéki Ügynök előzetes írásbeli engedélyével nyithat a Takarékbanktól, illetve a Raiffeisen Banktól eltérő hitelintézetnél pénzforgalmi számlát, továbbá az általa nyújtott kölcsön vagy kölcsönök teljes összege nem haladhatja meg a 10 millió Ft-ot. A Kibocsátó gondoskodik arról, hogy a Biztosítéki Ingatlanokkal kapcsolatos pénzforgalom a Biztosítéki Ügynöknél vezetett bankszámlákon keresztül történjen.
