

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

Tisztelt Kötvénytulajdonosok!

A SkyGreen Buildings Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; cégjegyzékszám: 01-09-281782; adószám: 25552188-2-41; a továbbiakban: **Társaság**) mint kibocsátó képviselőjében 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: **2021. szeptember 22. 14.00 óra (budapesti idő szerint)**

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 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**

A módosítandó Információs Dokumentum, illetve Kötvényfeltételek Kötvénytulajdonosi Gyűlés elé terjesztett végleges tervezeteiről a Mellékletben csatolt módosításokkal tájékoztatjuk Önöket. A Kötvénytulajdonosi Gyűlés levezető elnökeként Pillár Zsoltot, a Társaság ügyvezetőjét javasoljuk.

Figyelemmel a jelen meghívó kelte, illetve a Kötvénytulajdonosi Gyűlés tervezett időpontja közötti időtartamra, a Kötvénytulajdonosi Gyűlés a jelen meghívó szerinti időpontban kizárólag abban az esetben hozhat határozatot, ha azon az összes Kötvénytulajdonos részt vesz és a Kötvénytulajdonosi Gyűlés megtartásához a Kötvénytulajdonosok – a fenti 1. napirendi pont elfogadását megelőzően – egyhangúlag hozzájárulnak.

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](http://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.

Budapest, 2021. szeptember 15.

Képviseli: Pillár Zsolt  
Beosztás: ügyvezető

Képviseli: Melis János István  
Beosztás: ügyvezető

## MELLÉKLET

### 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.

### 13.8 PÉNZÜGYI KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

A Kibocsátó a Kötvények teljes futamideje alatti időtartamra a következő Pénzügyi Kötelezettségvállalásokat tette, illetve teszi:

#### 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. 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](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 rendelkezésre bocsátásával teljesíteni.

### **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 kamattellegű bevételek, a pénzügyi eszközökből származó hozamok vagy egyéb kamat- és díjbevételek, az egyéb kapott kamatok és kamattellegű 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 bérlet 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](mailto: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.

### **13.8.3 A Pénzügyi Kötelezettségvállalások orvoslása**

A Loan-to-Value Mutató nem teljesülése esetén a Kibocsátó orvosolhatja a helyzetet olyan módon, hogy a Kibocsátó a Loan-to-Value Mutatónak való megfelelés érdekében annak közzétételét megelőzően az Értékesítési Zárolt Számlán pénzügyi összeget helyez el. Az Értékesítési Zárolt Számlán adott kiszámítási időpont tekintetében elhelyezett összeggel a Kötvények alapján fennálló tőketartozás összege kerül csökkentésre a mutatószám kiszámítása során.

Ezen pénzügyi összegek utóbb a lentiek szerint szabadon felhasználhatóvá válnak és a Kibocsátó szabad rendelkezésű bankszámlájára kerülnek átvételre, amennyiben a Loan-to-Value Mutató a következő kiszámítási időpontban az előírt értéknek az átvételt követően is megfelel.

Az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató megsértése esetén Kibocsátó orvosolhatja a helyzetet olyan módon, hogy a Kibocsátó az Adósságszolgálati Fedezeti Mutatónak való megfelelés érdekében annak közzétételét megelőzően az Értékesítési Zárolt Számlán pénzügyi összeget helyez el. Az Értékesítési Zárolt Számlán adott Mérési Időszak

tekintetében elhelyezett összegeket az Adósságszolgálatra Rendelkezésre Álló Pénz összegéhez hozzá kell adni a mutatószám kiszámítása során.

A Kibocsátó a Loan-to-Value Mutató esetében kérheti, hogy egy 30 napnál nem régebbi, Biztosítéki Ügynök számára elfogadható értékbecslés alapján december 31-i értéknappra vonatkozóan számítsák újra a Loan-to-Value Mutatót, amely alapján az orvoslás kapcsán elhelyezett összegek részben vagy egészben kiengedésre kerülnek, amennyiben a Loan-to-Value Mutatóra vonatkozó Pénzügyi Kötelezettségvállalás a fedezetből kiengedett összeg nélkül is teljesül.

Az Adósságszolgálati Fedezeti Mutató orvoslása érdekében az Értékesítési Zárolt Számlán elhelyezett összeg a Kibocsátó kérésére az adott összeg Értékesítési Zárolt Számlán történő elhelyezésének időpontját tartalmazó Mérési Időszakra vagy az azt követő bármely Mérési Időszakra vonatkozó mutatószám ellenőrzés keretében részben vagy egészben kiengedésre kerül, amennyiben az Adósságszolgálati Fedezeti Mutatóra vonatkozó Pénzügyi Kötelezettségvállalás a fedezetből kiengedett összeg nélkül is teljesül.

## 16. FOGALOM-MEGHATÁROZÁSOK

A jelen Információs Dokumentumban nagy kezdőbetűvel használt kifejezések az alábbi jelentésekkel bírnak:

[...]

<b>„Engedélyezett Terhek”</b>	<i>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</i>
-------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<i>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;</i>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

[...]