

**Nyilatkozat a befektetési döntéseknek
a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokról¹**

Pénzügyi piaci szereplő

MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

LEI: 5299000PVGINoV8MI950

Összefoglaló

MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (LEI: 5299000PVGINoV8MI950) figyelembe veszi befektetési döntéseinek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásait. Ez a nyilatkozat az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő (továbbiakban Alapkezelő) fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásairól szóló konszolidált nyilatkozat kivonata.

Ez a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokról szóló nyilatkozat a 2023. január 1-től, december 31-ig tartó referencia-időszakra vonatkozik, elfogadásra 2022. december 28-án került. A főbb káros hatások figyelembevételének első napja 2023. január 1.

Hatályos: 2023. január 1-től

¹ A BIZOTTSÁG (EU) 2022/1288 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE 4.cikk (2) bekezdés szerinti formátumban

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások ismertetése

A befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

Káros fenntarthatósági hatásokra vonatkozó mutató	Mérőszám	Hatás [n. év]	Hatás [n – 1. év]	Magyarázat	Megtett intézkedések, tervezett intézkedések és a következő referencia- időszakra kitűzött célok
---	----------	---------------	-------------------	------------	--

ÉGHAJLAT-POLITIKAI ÉS EGYEB KÖRNYEZETI MUTATÓK

Üvegházhatású gáz kibocsátás	1. ÜHG-kibocsátás	1. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
		2. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
		3. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
		ÜHG-összkibocsátás				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
	2. Karbonlábnyom	Karbonlábnyom				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
	3. A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG-intenzitása	A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG- intenzitása				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
4. A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség	A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató	
5. A nem megújuló energiafogyasztás és - termelés aránya	A befektetést befogadó vállalkozások nem megújuló energiaforrásokból származó nem megújuló energiafogyasztásának és nem megújuló energiatermelésének aránya a megújuló energiaforrásokhoz képest, az összes energiaforrás százalékában kifejezve				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató	

	6. Energiafogyasztási intenzitás nagy éghajlati hatású ágazatonként	A befektetést befogadó vállalkozások energiafogyasztása GWh/millió EUR bevételben, nagy éghajlati hatású ágazatonként				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
Biológiai sokféleség	7. A biológiai sokféleség szempontjából érzékeny területeket hátrányosan érintő tevékenységek	Olyan, a biológiai sokféleség szempontjából érzékeny területeken vagy azok közelében található telephelyekkel/műveletekkel rendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya, ahol a befektetést befogadó vállalkozások tevékenysége negatív hatást gyakorol ezekre a területekre				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
Víz	8. Vízbe történő kibocsátások	A befektetést befogadó vállalkozás által előidézett vízbe történő kibocsátások tonna/millió EUR befektetésben, súlyozott átlagként kifejezve				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
Hulladékok	9. A veszélyes hulladék és a radioaktív hulladék aránya	A befektetést befogadó vállalkozás által előidézett veszélyes hulladék- és radioaktív hulladék-kibocsátások tonna/millió EUR befektetésben, súlyozott átlagként kifejezve				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
A TÁRSADALMI ÉS MUNKAVÁLLALÓI KÉRDÉSEKRE, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁRA, A KORRUPCIÓ ELLENI KÜZDELEMRE ÉS A VESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMRE VONATKOZÓ MUTATÓK						
Társadalmi és munkavállalói kérdések	10. Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértése	Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértése kapcsán érintett befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató

	11. Az ENSZ Globális Megállapodása elvei és az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irány- elvei betartásának nyomon követésére szolgáló eljárások és megfelelési mechanizmusok hiánya	Befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt azon befektetések aránya, amelyeknél nem biztosított az ENSZ Globális Megállapodása elveinek vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek való megfelelés nyomon követése vagy nem alkalmaznak az ENSZ Globális Megállapodása elvei vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei megsértésével összefüggő panaszok kezelésére szolgáló mechanizmusokat				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
	12. A nemek közötti kiigazítatlan bérkülönbség	A nemek közötti kiigazítatlan, átlagos bérkülönbség a befektetést befogadó vállalkozásoknál				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
	13. Az igazgatóságok összetételének nemek szerinti megoszlása	A befektetést befogadó vállalkozásoknál a női és férfi igazgatótanácsi tagok átlagos aránya, az összes igazgatótanácsi tag százalékában kifejezve				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
	14. Vitatott fegyvereknek (gyalogsági aknáknak, kazettás lőszereknek, vegyi fegyvereknek és biológiai fegyvereknek) való kitettség	A vitatott fegyverek gyártásában vagy értékesítésében részt vevő, befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
Szuverénekbe és szupranacionális szervezetekbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók						
Környezeti (Káros fenntarthatósági hatásokra vonatkozó mutatók)	15. ÜHG-intenzitás	A befektetést befogadó országok ÜHG- intenzitása				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató

Társadalmi (Káros fenntarthatósági hatásokra vonatkozó mutatók)	16. A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó ország- ok	A nemzetközi szerződésekben és egyezményekben, ENSZ- alapelvekben és adott esetben nemzeti jogszabályban említett szociális jogok megsértése által érintett befektetést befogadó országok száma (abszolút szám és a befektetést befogadó országok összességéhez viszonyított arány)				Az Alapkezelő működése szempontjából nem releváns mutató
Ingtatlan eszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók						
Fosszilis tüzelő- anyagok	17. Fosszilis tüzelő- anyagoknak való kitettség ingatlaneszközökön keresztül	A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésével, tárolásával, szállításával vagy előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya			Az Alapkezelő az indikátorokhoz tartozó méréseket 2023 januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak	Intézkedés: Az Alapkezelő fosszilis tüzelőanyagok tárolásával, szállításával, előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe befektetést nem eszközöl, az ilyen célú befektetést portfóliójából kizárja.
Energia- hatékonyság	18. Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettség	A nem energiahatékony ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya			Alapkezelő az indikátorokhoz tartozó méréseket 2023 januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak	Intézkedés: Az Alapkezelő az ingatlanalapjaiban szereplő ingatlaneszközök közül a saját beruházásban megvalósuló ingatlanok esetében a magyar energetikai tanúsítványrendszerben legalább a közel nulla energiaigényű épület (BB) besorolást várja el, a vásárolt épületek energetikai korszerűsítést céloznak, ezzel biztosítva a káros hatások mérséklését.

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokra vonatkozó egyéb mutatók

További éghajlat-politikai és egyéb környezeti mutatók: Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók²

Káros fenntarthatósági hatás	A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatás (Minőségi vagy Mennyiségi)	Mérőszám	Megtett intézkedések, tervezett intézkedések és a következő referenciaidőszakra kitűzött célok
Üvegházhatásúgáz-kibocsátás	18. ÜHG-kibocsátás	Ingatlaneszközök által előidézett, 1. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások	Az Alapkezelő a Scope 1 és Scope 2 indikátorokhoz tartozó méréseket 2023. januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak, míg a Scope 3 kibocsátás meghatározása modellezéssel történhet, amelyet az Alapkezelő a jövőben kíván megvalósítani. Fentieknek megfelelően az ÜHG összkibocsátás mérőszáma a Scope 1 (1. körbe tartozó) és Scope 2. (2. körbe tartozó) ÜHG kibocsátások összege. Az Alapkezelő az általa kezelt ingatlanalapokban lévő ingatlaneszközök közül a saját beruházásban megvalósuló ingatlanok esetében elvárja, hogy a négyzetméterenkénti energiafogyasztás megfeleljen kereskedelmi ingatlan esetén legalább a LEED Gold minősítés eléréséhez szükséges szintnek vagy lakóingatlan esetén ne haladja meg a 80 kWh/m ² éves primer energiaigényt. A nem saját beruházásban megvalósított/vásárolt épületek energetikai korszerűsítést céloznak. Intézkedés: Az Alapkezelő méri az általa kezelt alapokban a már megépült ingatlanokhoz kötődő Scope 1 és Scope 2 kibocsátást, ami tulajdonképpen az elfogyasztott energiából származik. Az új építésű kereskedelmi ingatlanok esetében a tervezés során elvárja a legalább LEED Gold minősítésnek megfelelő terveket, amelyek a Scope 1-2 kibocsátást is részben meghatározzák.
		Ingatlaneszközök által előidézett, 2. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások	
		Ingatlaneszközök által előidézett, 3. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások	
		A Scope 3 kibocsátás meghatározása modellezéssel történhet, amelyet az Alapkezelő a jövőben kíván megvalósítani.	
Energiafogyasztás	19. Energiafogyasztási intenzitás	A saját tulajdonú ingatlanok négyzetméterenkénti energiafogyasztása GWh-ban	Az Alapkezelő az indikátorokhoz tartozó méréseket 2023. januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak. Intézkedés: Az Alapkezelő az általa kezelt ingatlanalapokban lévő ingatlaneszközök közül a saját beruházásban megvalósuló kereskedelmi ingatlanok esetében elvárja, hogy a négyzetméterenkénti energiafogyasztás megfeleljen legalább a LEED Gold minősítés eléréséhez szükséges szintnek vagy lakóingatlan esetén ne haladja meg a 80 kWh/m ² éves primer energiaigényt. A nem saját beruházásban megvalósított/ vásárolt épületek energetikai korszerűsítést céloznak.

² RTS 6. cikkében meghatározottak szerinti tartalom és forma

Hulladékok	20. A tevékenységekkel járó hulladékképződés	Hulladékhasznosítási vagy -újrafeldolgozási szerződés hatálya alá nem tartozó és hulladékválogató létesítményekkel fel nem szerelt ingatlaneszközök aránya	Az Alapkezelő az indikátorokhoz tartozó méréseket 2023. januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak. Intézkedés: Elvárás, hogy az Alapkezelő által kezelt ingatlanalapok befektetéseit képező ingatlanok direktben vagy a megbízott üzemeltető cégen, illetve társasház kezelőn keresztül rendelkezzenek szerződéssel a szelektív hulladékelszállításról, újrafeldolgozásról.
Biológiai sokféleség	22. Területfoglalás	A vegetáció nélküli területeknek (a földfelszínen, valamint a tetőkön, teraszokon és falakon növényzettel nem borított felületeknek) az összes ingatlaneszköz teljes telekterületéhez viszonyított aránya	Az Alapkezelő az indikátorokhoz tartozó méréseket 2023. januárjában kezdi, így az ezekhez tartozó első hatást leíró eredmények 2024-re várhatóak. Intézkedés: Az Alapkezelő elkötelezett, hogy a helyi szabályoknak megfelelően valósuljanak meg az ingatlanalapokban található ingatlanok, beleértve a zöld felületi elvárások teljesítését is. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a saját beruházásban megvalósuló ingatlanok kapcsán a zöldfelületek diverzitást mutassanak és az elérhető tetőterületeken minél több extenzív zöldfelület kerüljön kialakításra. Azon ingatlanalapok esetében, melyek nem saját beruházásban megvalósított / vásárolt ingatlaneszközt tartalmaznak, szintén elengedhetetlen a jogszabályoknak való megfelelés és az Alapkezelő célja a rendelkezésre álló zöldfelületek megtartása.

A 6. cikk b, pontja szerinti táblázat indikátorai nem ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre vonatkoznak, így az Alapkezelő nem tud közülük választani.

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások azonosítására és rangsorolására szolgáló politikák ismertetése

Fenntarthatósági és átvilágítási politika

(1) SZABÁLYOZÁSI KERET

Az Fenntarthatósági és átvilágítási politika (továbbiakban: politika) az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt (továbbiakban: Alapkezelő) által meghozott **befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak azonosítására és rangsorolására vonatkozó politika (SFDR 4. cikk (1) bek. a) pont).**

A fent hivatkozott közzétételi rendeleten túl a jelen szabályozás szempontjából az alábbi EU szabályozás releváns:

- A fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet (SFDR) módosításáról szóló 2020/852 Rendelete (Taxonómia rendelet).
- Az (EU) 2019/2088 rendeletével összefüggésben megalkotott szabályozástechnikai sztenderd dokumentum (Regulatory Technical Standards, továbbiakban RTS).

(2) FELELŐSSÉGEK

Az Alapkezelő méreténél fogva, figyelemmel az arányosság elvére, a befektetéskezelési tevékenységet ellátó üzleti területtől funkcionálisan és hierarchikusan elkülönült, önálló fenntarthatóságért felelős egységet nem hoz létre, hanem azt a Vezérigazgató személyében kezeli és fogja össze.

Az Alapkezelő Vezérigazgatója gondoskodik a fenntarthatósági tényezőkkel és hatásokkal kapcsolatos kijelölt, követendő indikátorok monitorozásáról, az indikátorok között felállított, alább bemutatott rangsor meghatározásáról, az évente elkészítendő jelentésről, jelen politika éves felülvizsgálatáról. A folyamatos monitorozás során kapott információk birtokában a Vezérigazgató – indokolt esetben – megteszi azokat a korrekciós lépéseket, amelyek révén az esetleges negatív hatás elkerülhető.

FOGALOMMEGHATÁROZÁS

Fenntartható fejlődés: Az ENSZ Közgyűlése 2015. szeptember 25-én elfogadta a 2030-ig tartó időszakra vonatkozó fenntartható fejlődési menetrendet³, a fenntartható fejlődési célok köré épülő új globális fejlődési keretrendszert. 2016-ban összekapcsolták a fenntartható fejlődési célokat az uniós szakpolitikai kerettel annak érdekében, hogy e fenntartható fejlődési célok kezdettől fogva valamennyi uniós intézkedésben és szakpolitikai kezdeményezésben érvényesüljenek, az Unión belül és globális szinten egyaránt.

Környezeti és/vagy társadalmi jellemzőket előmozdító pénzügyi termék: A pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló 2019/2088 SFDR 8. cikknek megfelelő a környezeti vagy társadalmi jellemzőket, illetve ezek kombinációját előmozdító és a befektetési célból kiválasztott, helyes vállalatirányítási gyakorlatot követő vállalkozásokat célul tűző pénzügyi termék.

Fenntartható befektetés: A pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló 2019/2088 SFDR 9. cikknek megfelelő befektetés, azaz valamely környezeti célkitűzéshez hozzájáruló gazdasági tevékenységbe történő befektetés, amelyet például az

³ https://sdgcompass.org/wp-content/uploads/2016/10/SDG_Compass_Guide_Hungarian.pdf

energiafelhasználásra, a megújuló energia felhasználására, a nyersanyagfelhasználásra, a vízfelhasználásra, a földhasználatra, a hulladéktermelésre, az üvegházhatásúgáz-kibocsátásra, vagy a biológiai sokféleségre és a körforgásos gazdaságra gyakorolt hatásra vonatkozó alapvető erőforrás-hatékonysági mutatókkal mérnek, vagy valamely társadalmi célkitűzéshez hozzájáruló gazdasági tevékenységbe történő befektetés, különösen az egyenlőtlenség elleni küzdelemhez hozzájáruló befektetések, a társadalmi kohéziót, a társadalmi integrációt és a munkaügyi kapcsolatokat erősítő befektetések, illetve a humán tőkébe vagy a gazdaságilag vagy szociálisan hátrányos helyzetű közösségekbe történő befektetések, amennyiben e befektetések nem járnak e célkitűzések egyikére nézve sem jelentős káros hatással, továbbá ha a befektetést befogadó vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatokat követnek, különös tekintettel a szilárd irányítási struktúrák, a munkavállalói kapcsolatok, az érintett személyzet javadalmazása és az adójogszabályok betartása tekintetében.

Fenntarthatósági kockázat: olyan környezeti, társadalmi vagy irányítási esemény vagy körülmény, melynek bekövetkezése, illetve fennállása tényleges vagy potenciális, lényeges negatív hatást gyakorolhat a befektetés értékére.

Fenntarthatósági tényezők: környezeti, társadalmi és munkavállalói kérdések, az emberi jogok ó tiszteletben tartása, valamint a korrupció és a vesztegetés elleni küzdelemmel kapcsolatos kérdések.

Főbb káros hatás (principal adverse impact; PAI): a befektetési döntések azon hatásai, amelyek negatív következményekkel járnak a fenntarthatósági tényezőkre nézve.

Pénzügyi piaci szereplő: a következők egyike:

- a) biztosítási alapú befektetési termékeket kínáló biztosító;
- b) portfóliókezelést nyújtó befektetési vállalkozás;
- c) foglalkoztatói nyugellátást szolgáltató intézmény;
- d) nyugdíjbiztosítási termék előállítója;
- e) **alternatív befektetésialap-kezelő (ABAK);**
- f) páneurópai egyéni nyugdíjtermék (PEPP) szolgáltatója;
- g) a 345/2013/EU rendelet 14. cikkével összhangban nyilvántartásba vett minősített kockázatitőke-alap kezelője;
- h) a 346/2013/EU rendelet 15. cikkével összhangban nyilvántartásba vett minősített szociális vállalkozási alap kezelője;
- i) átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozás alapkezelő társasága (ÁÉKBV-alapkezelő); vagy
- j) portfóliókezelést nyújtó hitelintézet.

Pénzügyi termék:

- a) az SFDR 2. cikk 6. pontjával összhangban kezelt portfólió;
- b) **alternatív befektetési alap (ABA);**
- c) biztosítási alapú befektetési termék;
- d) nyugdíjbiztosítási termék;
- e) nyugdíjkonstrukció;
- f) ÁÉKBV; vagy
- g) PEPP.

(3) A HATÁSOKHOZ KAPCSOLÓDÓ MUTATÓK ÉS MÓDSZERTANUK

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások azonosítása

Az Alapkezelő tevékenysége során figyelmet fordít a környezetvédelem, a fenntarthatóság és a társadalmi felelősségvállalás alapvető elvárásaira, azonosítja, értékeli és kezeli a környezeti, társadalmi és irányítási tényezőket, amelyek kockázatokat és lehetőségeket jelenthetnek az üzleti célok elérése érdekében. Ezen felül azonosítja, értékeli és kezeli a negatív és pozitív hatásokat, amelyek az üzleti döntések és tevékenységek révén merülnek fel és amelyek hatással vannak a külső környezetre. Az Alapkezelő – figyelemmel tevékenységére, szervezeti méretére és nagyságrendjére, valamint az általa kezelt befektetési Alapokra – figyelembe veszi a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt hatását⁴.

A főbb mért káros hatások az RTS alapján kerültek meghatározásra. Az azonosításukra és rangsorolásukra, mérésükre alkalmazandó indikátorokra jelen politika megalkotásakor az RTS áll rendelkezésre⁵.

Az Alapkezelő által kezelt ingatlanalapok portfólióját ingatlanbefektetések határozzák meg. A befektetési döntések káros hatásai tehát az alapokban kezelt ingatlanokból fakadhatnak, ezeket a hatásokat indikátorok segítségével követi az Alapkezelő.

Az Alapkezelő a jelen politikában meghatározott (fentebb felsorolt) indikátorok kiválasztásához meghatározta az általa kezelt ingatlanalapok portfóliójában szereplő eszközöket és az RTS I. mellékletében szereplő ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatókat használja.

Tekintettel arra, hogy a mutatók az ingatlanalapok szempontjából releváns hatásokat mérnek, az Alapkezelő 2023. januárjától kezdve valamennyi olyan mutatót nyomon követ és mér, amely esetekben ez ésszerű erőforrásfelhasználással megtehető.

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások ismertetése

Az Alapkezelő a portfólióban lévő ingatlanok kapcsán a leglényegesebb káros hatásnak a klímaváltozással összefüggő hatásokat tekinti, így a fosszilis tüzelőanyagokkal való kapcsolatot, az ingatlanok energiafogyasztását és az ebből fakadó üvegházhatásúgáz-kibocsátást mérő mutatókat méri. Az Alapkezelő a saját beruházásban megvalósuló új építésű kereskedelmi ingatlanok esetében elvárásaként fogalmazza meg a legalább LEED Gold minősítés elérését, amely minősítés azt jelzi, hogy az ingatlaneszköz káros hatásait jelentősen mérsékelte az Alapkezelő.

⁴ SFDR 4. cikk a káros hatások átláthatóságáról: (1) A pénzügyi piaci szereplők kötelesek a honlapjaikon közzétenni és naprakészen tartani a következőket: a) amennyiben figyelembe veszik a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásait, egy, az ezen hatások tekintetében alkalmazandó átvilágítási politikákról szóló nyilatkozat, kellően figyelembe véve a méretüket, tevékenységeik jellegét, illetve nagyságrendjét, valamint az általuk kínált pénzügyi termékek típusait;

⁵ A BIZOTTSÁG (EU) 2022/1288 FELHATALMAZÁSON ALAPULÓ RENDELETE (2022. április 6.) az (EU) 2019/2088 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a jelentős károkozás elkerülését célzó elvvel kapcsolatos információk tartalmát és megjelenítését részletesen meghatározó, valamint a fenntarthatósági mutatókkal és a fenntarthatóság szempontjából káros hatásokkal kapcsolatos információk tartalmát, módszertanát és megjelenítését, továbbá a környezeti és társadalmi jellemzők és a fenntartható befektetési célkitűzések előmozdításával kapcsolatos, a szerződéskötés előtti dokumentumokban, a weboldalakon és az időszakos jelentésekben szereplő információk tartalmát és megjelenítését meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről szóló rendelet

Az Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó, 1. és 2. táblázatban felsorolt mutatókhoz, releváns indikátorokhoz fűződő magyarázat, kiegészítés:

◆ Fosszilis tüzelőanyagoknak (RTS 2. sz. táblázat 17. sz. Indikátora)

Az ingatlaneszközökön keresztül fennálló fosszilis tüzelőanyagoknak való kitettséget a hivatkozott rendelet a fosszilis tüzelőanyagok (bányászott szén, kén, kőolaj vagy földgáz) kitermelésével, tárolásával, szállításával vagy előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések arányaként definiálja. Értéke az adott alapban eszközként kapcsolt ingatlanok közül a fosszilis tüzelőanyagokat kiszolgáló ingatlanokértékének és az összes, az alapban szereplő ingatlan értékének aránya. Az Alapkezelő által kezelt, új vagy már korábban megépült ingatlanokhoz kötődő funkciókat sorolja be ez a mérőszám.

Módszertan: Az Alapkezelő a befektetési döntés előtt megvizsgálja, hogy a megvásárolni kívánt ingatlaneszköz esetében kizárható-e a fenti tevékenység és a vizsgálat eredményét dokumentálja. Új fejlesztés esetében az Alapkezelő fosszilis tüzelőanyagok kitermelésére, tárolására, szállítására vagy előállítására alkalmas ingatlan nem fejleszt. Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy portfóliójában a fenti célra használható ingatlanok nincsenek.

◆ Energiahatékonyság (RTS 2. sz. táblázat 18. sz. Indikátora)

Az ingatlanalapokban kezelt ingatlaneszközök energiahatékonysági mutatói a nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettséget hivatottak mérni. Az Alapkezelő egyik célja, hogy az általa kezelt alapok portfóliója minél energiahatékonyabb épületeket tartalmazzon. A mérőszámhoz eltérően kell figyelembe venni a 2020 előtt és után épült ingatlanok energetikai besorolását, illetve az érintett ingatlanok értékét szükséges az összes, az adott alapban szereplő, energetikai kategóriába már besorolt ingatlan értékéhez viszonyítani.

Módszertan: Az Alapkezelő energetikai tanúsítványt a jogszabályoknak megfelelően, az arra jogosultsággal rendelkező vállalkozóval elkészítteti, a jogosultság meglétét ellenőrzi. Ez biztosítja, hogy az energetikai tanúsítvány a jogszabályilag meghatározott pontossággal készül. A még meg nem valósult épületeknél a tervezést az Alapkezelő a fenti intézkedések szerint várja el.

◆ Energiafogyasztás (RTS, 2. sz. táblázat 19. sz. indikátor)

Ez a mutató ugyancsak az alacsony fogyasztás felé mozdítja az ingatlanalapokban szereplő eszközöket. Az Alapkezelő eltökélt, hogy az ingatlanok területéhez viszonyított energiafogyasztásuk minél alacsonyabb maradjon, biztosítja, hogy a portfólióban kezelt épületek energiaintenzitása kedvező legyen. Az Alapkezelő által kezelt és már megépült ingatlanokhoz kötődő energiafogyasztást mutatja ez a szám, ami tulajdonképpen az elfogyasztott energia a bruttó alapterületre vetítve.

Módszertan: Az egyes ingatlanalapokban szereplő, még meg nem valósult ingatlanok esetében a mérés keretei nem biztosítottak, de a tervezés során elvárás, hogy a fenti intézkedések elvárásai szerint történjen. A már megvalósult, adott alapban szerepelt ingatlan(ok) kapcsán az energiafogyasztásról egyrészt az energetikai tanúsítvány nyújt bizonyosságot, másrészt a már üzemelő ingatlanok esetében a tényleges fogyasztás alapján mérhető ez az indikátor. Az energiafogyasztás megállapításához szükséges adatokat az Alapkezelő az energiaszolgáltatóktól kapja. Az energiafogyasztás meghatározásának módszertana biztosítja, hogy a jogszabályi elvárásoknak megfelelő hibahatár ne kerüljön átlépésre.

◆ Üvegházhatásúgáz-kibocsátás (ÜHG-kibocsátás)⁶ (RTS, 2. sz táblázat 18. sz. indikátor)

A globális összes CO₂-kibocsátás 40%-át az ingatlanok adják, de más üvegházhatásúgáz (pl.: metán, dinitrogén-oxid, ózon) kibocsátásához is hozzájárulhatnak. Ezért is fontos, hogy az alapokban kezelt ingatlanok minél fenntarthatóbbak legyenek, és az Alapkezelő minél inkább hozzájárulhasson a közös klímacélokhoz.

Három külön mérőszámból (Ingatlaneszközök által előidézett, 1. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások, Ingatlaneszközök által előidézett, 2. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások és az Ingatlaneszközök által előidézett, 3. körbe tartozó ÜHG-kibocsátások) kapjuk meg az ingatlaneszközök által előidézett ÜHG-összkibocsátás értékét.

A Scope 1 a közvetlen energiafelhasználás következtében jelentkező kibocsátást (pl. saját tulajdonú kazánok); a Scope 2 a felhasznált köztes energia előállítása által okozott kibocsátást (pl. elektromos áram, távfűtőművek által szolgáltatott hő, vásárolt gőz) fedi le. A Scope 3 az egyéb, az értékláncban jelentkező közvetett kibocsátásokat tartalmazza (pl.: alkalmazottak mobilitásához, a használt nyersanyag kitermeléséhez kapcsolódó vagy a hulladékkezelés és az építési tevékenység során jelentkező kibocsátások).

Módszertan: A Scope 1, Scope 2 kibocsátások számítása az energiafogyasztás, a közműszolgáltatók által szolgáltatott kibocsátási tényezők és a jogszabályok, standardok alapján történik. A számítás megbízhatósága az alapadatok megbízhatóságának függvénye. Az Alapkezelő a pontos adatok beszerzésére törekszik.

A Scope 3 kibocsátás meghatározása modellezéssel történhet, amelyet az Alapkezelő a jövőben kíván megvalósítani. A pontosságot az alábbi követelmények biztosítják: kibocsátás számításával az Alapkezelő megalapozott referenciával (min. 3 ingatlanra vonatkozó számítás Magyarországon az elmúlt 2 évben) rendelkező vállalkozást bíz meg. A Scope 3 kibocsátások mérésének összetettsége, az adatforrások megbízhatóságának hiányosságai miatt az e körbe tartozó kibocsátások mérését az Alapkezelő nem tartja megvalósíthatónak, egyelőre nem kerül részletezésre.

◆ Hulladékok (RTS, 2. sz táblázat 20. sz. indikátor)

Az indexet a szelektív hulladékelszállításról, újrafeldolgozásról rendelkező szerződéssel nem bíró ingatlanok és az alaponkénti egyes ingatlanok értékének viszonyszámaként kapjuk. Ezzel a mérőszámmal az egyik a körforgásos gazdasághoz elengedhetetlen jellemzőről, a hulladékgazdálkodás biztosította lehetőségről tájékoztatjuk befektetőinket.

Módszertan: Az indikátor kapcsán az Alapkezelő a portfólióban szereplő eszközök tekintetében a fenti tulajdonságokkal rendelkező érvényes hulladékgazdálkodási szerződés meglétét várja el az ingatlan üzemeltetőjétől vagy társasház kezelőjétől. E szerződést, illetve az új fejlesztések esetén az ennek lehetőségét igazoló dokumentumot az Alapkezelő partnereitől beszerzi vagy vállalja beszerzését.

◆ Biológiai sokféleség (RTS, 2. sz táblázat 22. sz. indikátor)

A területfoglalás fenntarthatósági szempontból az ingatlanok egyik fontos környezeti hatása lehet. A vegetáció nélküli területeknek (a földfelszínen, valamint a tetőkön, teraszokon és falakon növényzettel

⁶ A szén-dioxid (CO₂), a metán (CH₄), a dinitrogén-oxid (N₂O), a fluorozott szénhidrogének (HFC-k), a perfluorkarbonok (PFC-k), a nitrogén-trifluorid (NF₃) és a kén-hexafluorid (SF₆) tonna szén-dioxidegységértékben kifejezett, az 525/2013/EU rendelet alapján meghatározott, az (EU) 2018/842 európai parlamenti és tanácsi rendelet hatálya alá tartozó kibocsátása.

nem borított felületeknek) az összes ingatlaneszköz teljes telekterületéhez való aránya így fontos jelzőszám. Az Alapkezelő vállalja, hogy nyilvántartja az alapjaiban kezelt ingatlanok vegetáció borította összes felületét és azt arányosítja az ingatlanok telekterületéhez.

Módszertan: A monitorozáshoz szükséges adatokat az Alapkezelő a saját beruházásban megvalósuló ingatlanok esetében a megvalósítás alapjául szolgáló kiviteli dokumentációból és a megvalósulást alátámasztó megvalósulási dokumentációból kapja, a hatályos jogszabályok által elvárt pontossággal. Az indikátor a saját beruházás keretében megvalósuló kereskedelmi és lakó ingatlan területén található zöldfelület aránya a teljes telek méretéhez képest, míg a nem saját beruházásban megvalósított/vásárolt ingatlanok esetében a már vegetáló/felmért zöldfelület aránya a teljes telek méretéhez képest.

Az RTS I. számú mellékletében felsorolt Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók közül kizárólag egy mutató nem került kiválasztásra. Az Erőforrás-felhasználás (RTS I. számú melléklet 2. sz. táblázatának 21. sz. indikátora) indikátor, vagyis az új építkezések és nagyobb felújítások nyersanyag-felhasználását mérő mutatóra vonatkozóan az Alapkezelő jelenlegi nyilvántartási rendszere nem alkalmas és az alkalmassá tétel erőforrás-igénye lényegesen meghaladja az ezt követően rendelkezésre álló információ hasznosságát, ezért ettől egyelőre az Alapkezelő eltekint.

A mérőszámok kapcsán alkalmazott rangsor

Az alább bemutatott indikátorkosarak közti sorrend tükrözi az Alapkezelő számára mérvadó rangsort a káros hatások mérlegelésében.

1. Fosszilis tüzelőanyagok (RTS, 1. sz táblázat 17. sz. indikátor)
2. Energiahatékonyság (RTS, 1. sz táblázat 18. sz. indikátor)
3. Energiafogyasztás (RTS, 2. sz táblázat 19. sz. indikátor)

Az Alapkezelő további indikátorok rendszeres használata, követése mellett elkötelezett. Monitorozásuk mellett ugyancsak elkötelezett, a követelmények az előzőeknél ugyan kevésbé szigorúak:

- ◆ Üvegházhatásúgáz-kibocsátás (ÜHG-kibocsátás) (RTS, 2. sz táblázat 18. sz. indikátor)
- ◆ Hulladékok (RTS, 2. sz. táblázat 20. sz. indikátor)
- ◆ Biológiai sokféleség (RTS, 2. sz táblázat 22. sz. indikátor)

Jelen politika éves felülvizsgálata során a rangsorolás is felülvizsgálatra kerül. Az Alapkezelő a legfontosabbnak az 1., 2. és 3. indikátort tartja, tekintettel arra, hogy ezen indikátorok jellemzik az ingatlanok által potenciálisan gyakorolt legfontosabb káros hatásokat. A bemutatás tartalmazza a káros hatások mérésére vonatkozó módszertant, adatforrásokat és a megvalósított intézkedéseket⁷ is.

Az egyéb indikátorok kapcsán az Alapkezelő figyelemmel kíséri az vonatkozó szabályok esetleges változtatásait, elkötelezett további indikátorok alkalmazására, amint azok kapcsolt számításai és

⁷ SFDR 4. cikk (2) b) bekezdésében írtaknak megfelelően bemutatva a fenntarthatóság szempontjából káros főbb hatások és az ezekkel kapcsolatban hozott intézkedéseket.

monitorozásuk ésszerű keretek közt tartható. Az Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók közül az Erőforrás-felhasználást mutatni hivatott indikátor analizálását sem zárja ki az Alapkezelő.

Nemzetközi standardokra való hivatkozások

Az Alapkezelő ENSZ Globális Megállapodása⁸ elveit és az OECD Multinacionális vállalatokra vonatkozó irányelveit szem előtt tartva működik, figyelembe veszi az ENSZ Fenntartható Fejlődési céljait is. Az Alapkezelő elkötelezett aziránt, hogy ne sértse meg az e standardokban hivatkozott alapelveket, és ennek érdekében munkavállalóit ezekkel megismerteti, méretéből fakadóan ugyanakkor nem célja kapcsolódó közzétételek megtétele.

Az Alapkezelő vállalja, hogy ajánlás útján felhívja a befektetők, bérlők és az ingatlanok kivitelezési munkálatait végző partnervállalatok figyelmét az alábbiak betartására:

- megfelelőség az ENSZ Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozatának⁹ és az üzleti vállalkozásokra vonatkozó alapelveinek¹⁰;
- az ENSZ Globális Megállapodás tíz alapelve szerinti működés;
- nem végzik az Ottawai¹¹ és az Oslói egyezmények által tiltott gyalogsági aknák és repeszbombák előállítását, értékesítését, tárolását;
- nem foglalkoznak vegyi, biológiai vagy szegényített uránt tartalmazó fegyverek gyártásával, értékesítésével vagy tárolásával,
- bevételük kevesebb mint 25%-a származik szénbányászatból, szélelőállításából.

Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő nem létesít befektetést vállalkozásokba, a nemzetközi standardoknak való megfelelés csak a fenti módon értelmezhető, a befektetések kapcsán nem.

Az Alapkezelő előretekintő éghajlatváltozási forgatókönyvet egyelőre nem alkalmaz. Az üvegházhatásúgáz-kibocsátás megvalósított mérését követően mérlegeli az alkalmazás szükségességét.

Időbeli összehasonlítás

Ez a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokról szóló nyilatkozat a 2023. január 1-től hatályos, a főbb káros hatások első figyelembevételének első napjától december 31-ig tartó referencia-időszakra vonatkozik. Itt hivatkozott referencia-időszak méréseinek eredményei 2024 első félévében kerülnek bemutatásra.

⁸ <https://www.unglobalcompact.org/>

⁹ Emberi Jogok Egyetemes Nyilatkozata <https://www.ohchr.org/en/human-rights/universal-declaration/translations/hungarian>

¹⁰ Az üzleti vállalkozások emberi jogi felelősségére vonatkozó 2011. ENSZ irányelvek https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/GuidingPrinciplesBusinessHR_EN.pdf

¹¹ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HU/TXT/HTML/?uri=LEGISSUM:4309274>