

The background of the cover is a photograph of a modern building with large glass windows, reflecting the sky and surrounding environment. The building is set against a blue sky with light clouds. A dark blue semi-transparent rectangle is overlaid on the left side of the image, containing the company logo and report title in white text.

NEO

PROPERTY SERVICES

ESG JELENTÉS 2025

www.neopropertyservices.hu

Tartalomjegyzék

ESRS 2 Általános közzétételek	4
A beszámoló elkészítésének alapja	4
[BP-1] A fenntarthatósági nyilatkozat elkészítésének általános alapja	4
[BP-2] Egyedi körülményekre vonatkozó közzétételek	4
Irányítás	5
[GOV-1] Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe, összetétele és sokszínűsége	5
[GOV-2] A vállalkozás ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületei számára szolgáltatott információk és az általuk kezelt fenntarthatósági kérdések	7
[GOV-3] A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba	8
[GOV-4] Nyilatkozat az átvilágításról	8
[GOV-5] Kockázatkezelés és a fenntarthatósággal kapcsolatos beszámolás belső kontrollja ..	8
Stratégia	9
[SBM-1] Stratégia, üzleti modell és értéklánc	9
[SBM-2] Az érdekelt felek érdekei és álláspontja	14
[SBM-3] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel	17
A hatások, a kockázatok és a lehetőségek kezelése	23
[IRO-1] A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárás leírása	23
[IRO-2] A vállalkozás fenntarthatósági nyilatkozatai által lefedett, ESRS szerinti közzétételi követelmények	25
Környezeti információk	30
[E1] Éghajlatváltozás	30
[GOV-3] A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba	30
[E1-1] Az éghajlatváltozás mérséklésére vonatkozó átállási terv	30
[SBM-3], [IRO-1] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel, valamint az éghajlattal kapcsolatos IRO-k azonosítására és értékelésére szolgáló eljárások leírása	30
[E1-2] Az éghajlatváltozás mérséklésére és az ahhoz való alkalmazkodásra irányuló politikák	31
[E1-3] Az éghajlatváltozásra irányuló politikákhoz kapcsolódó intézkedések és erőforrások ..	31
[E1-4] Az éghajlatváltozás mérséklésével és az ahhoz való alkalmazkodással kapcsolatban meghatározott célok	32
[E1-5] Energiafogyasztás és -szerkezet	32
[E1-6] A Scope 1 és 2-be tartozó bruttó és összes ÜHG-kibocsátás	34
[E4] Biológiai sokféleség és ökoszisztémák	36
[E5] Erőforrás-felhasználás és körforgásos gazdaság	37
[IRO-1] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló folyamatok bemutatása	37
[E5-1] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos politikák	37

[E5-2], [E5-3] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos intézkedések, erőforrások és célok	37
[E5-5] Erőforrás-kiáramlások	37
Társadalmi információk	40
[S1] Saját munkaerő	40
[SBM-3] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel	40
[S1-1] A saját munkaerővel kapcsolatos politikák	41
[S1-2] A saját munkavállalókkal és a munkavállalók képviselőikkel a hatások terén folytatott együttműködés érdekében alkalmazott folyamatok	43
[S1-3] A negatív hatások korrekciójának folyamatai és a saját munkavállalók számára az aggályok megfogalmazására lehetőséget biztosító csatornák	43
[S1-4] Intézkedések a saját munkaerőre gyakorolt lényeges hatásokra vonatkozóan, valamint a saját munkaerőhöz kapcsolódó lényeges kockázatok csökkentésére és lényeges lehetőségek kihasználására irányuló megközelítések, továbbá ezen intézkedések hatékonysága.....	43
[S1-5] A lényeges negatív hatások kezeléséhez, a pozitív hatások előmozdításához, valamint a lényeges kockázatok és lehetőségek kezeléséhez kapcsolódó célok	45
[S1-6] A vállalkozás alkalmazottainak jellemzői	45
[S1-10] Megfelelő bérek.....	46
[S1-17] Incidensek, panaszok, valamint súlyos emberi jogi hatások	46
[S2] Az értékláncban dolgozók	47
Vállalatirányítási információk	48
[G1] Üzleti magatartás	48
[GOV-1] Az ügyviteli, felügyelő, illetve ügyvezető szervek szerepe	48
[IRO-1] A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló folyamatok bemutatása.....	48
[G1-1] A vállalati kultúrára és az üzleti magatartásra vonatkozó politikák	48
[G1-2] A beszállítókkal fenntartott kapcsolatok kezelése	50
[G1-3] A korrupció és a vesztegetés megelőzése és felderítése	51
[G1-4] Korrupciós és vesztegetési esetek	51
[G1-6] Fizetési gyakorlatok	51

ESRS 2 Általános közzétételek

A beszámoló elkészítésének alapja

[BP-1] A fenntarthatósági nyilatkozat elkészítésének általános alapja

A NEO Property Services Zrt. (továbbiakban a NEO, a Vállalat), az AKKO Csoport (AKKO Invest Zrt.) legjelentősebb leányvállalataként működik a magyarországi ingatlanpiacon, elsősorban az ingatlanüzemeltetési és létesítménygazdálkodási szegmensben. A Vállalatot az AKKO Invest Nyrt. közvetlenül 49%-os részesedéssel, és az Elitur Invest Zrt-n keresztül további 51%-os részesedéssel, 100%-ban tulajdonolja.

Az AKKO Csoport a Vállalati Fenntarthatósági Jelentéstételről szóló irányelv (CSRD¹) követelményei alapján tette közzé 2025. évi, konszolidált szintű, auditált fenntarthatósági nyilatkozatát (2025. évi Egyedi -és Konszolidált Beszámolók és mellékletei – AKKO INVEST), az Európai Fenntarthatósági Jelentéstételi Sztenderdek (ESRS) szerint. A NEO, mint a Csoport jelentős leányvállalata fenntarthatósági információkat és adatokat szolgáltatott az AKKO Csoport konszolidált szintű jelentéséhez, ugyanakkor célja, hogy egyedi szinten, önkéntes alapon is közzé tegye fenntarthatósági nyilatkozatát a 2025-ös évre vonatkozóan (2025. január 1. és 2025. december 31. között), követve az ESRS iránymutatásait.

A NEO fenntarthatósági nyilatkozatának elkészítéséhez, aktívan részt vett az AKKO Csoport konszolidált szintű kettős lényegességi elemzésben (vagy DMA – Double Materiality Assessment), ahol a Vállalatra vonatkozó működési szegmensek is részletes értékelésre kerültek, azonosítva a tevékenységi köreihez kapcsolódó fő hatásokat, kockázatokat és lehetőségeket (IRO-k). Az elemzés érintette a NEO saját üzleti tevékenységeit, valamint legrelevánsabb upstream és downstream folyamatait és kapcsolódó érintetti csoportjait. Az up- és downstream folyamatok vizsgálata elsősorban a közvetlen beszállítókra, valamint vevőkre és bérlőkre fókuszált.

[BP-2] Egyedi körülményekre vonatkozó közzétételek

A fenntarthatósági jelentés időhorizontjainak meghatározásához, a DMA során is alkalmazott, az ESRS 1 standard 6.4. szakaszában foglalt időtávok kerültek alkalmazásra. Eszerint a rövid távú időhorizont a beszámolási időszakot jelöli, a középtávú időhorizont legfeljebb 5 év, míg a hosszú távú időhorizont több mint 5 évre terjed ki.

A Vállalat nem rendelkezik olyan közzétett mennyiségi mérőszámokkal, amelyek becslés útján kerültek azonosításra.

A NEO második fenntarthatósági jelentését teszi közzé, amely az ESRS sztenderdeket alkalmazza, így a 2024-es év tekinthető az ESRS-en alapuló közzétételek bázisávének, a tavalyi jelentésben már közzétett mutatószámok esetén. A Vállalat az ESRS-en kívül más, általánosan elfogadott fenntarthatósági jelentéstételi sztenderdet vagy keretrendszert nem alkalmazott fenntarthatósági jelentésében.

¹ A magyar számviteli törvénybe (2000. évi C. törvény §134/ I-K.) átültetett joggyakorlat alapján.

Irányítás

[GOV-1] Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe, összetétele és sokszínűsége

A NEO Property Services Zrt., 2021 óta az AKKO Csoport tagja és Magyarország egyik vezető ingatlanüzemeltető és szolgáltató vállalata. Fő tevékenységeit az ingatlanüzemeltetési (létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, energiamenedzsment), és ingatlanfejlesztési (generálkivittelezés) szegmensben végzi (a NEO tevékenységi köreinek részletes bemutatása az [SBM-1] fejezetben található).

Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe és összetétele

A NEO ügyvezető szerve az **Igazgatóság**, amely feladatköre a stratégiai és operatív döntésekre terjed ki, míg a Vállalatnál működő **Felügyelőbizottság** látja el a jogszabályok szerinti ellenőrző szerepet.

Az Igazgatóság 3 főből áll, amelyből 2 fő ügyvezető tag, cégvezetői szerepük mellett vesznek részt az Igazgatóság munkájában. A Felügyelőbizottság 5 főből áll, amelyből ketten szakszervezeti tagként a munkavállalók képviselőjét is ellátják.

A fentebb ismertetett vezetői struktúrát az alábbi táblázat foglalja össze.

A NEO ügyvezető és felügyelő testületének összetétele	
Ügyvezető tagok száma (fő)	Az Igazgatóság 2 tagja a háromból.
Nem ügyvezető tagok száma (fő)	Az Igazgatóság 1 tagja a háromból. A Felügyelőbizottság, amely 5 főből áll.
Az alkalmazottak és más munkavállalók képviselője a vezető testületben	A Felügyelőbizottságban 2 fő szakszervezeti tagként képviseli a munkavállalókat.
A vezetői testület független tagjainak százalékos aránya	Az Igazgatóságban és Felügyelőbizottságban nincsenek független tagok

Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek nemek szerinti megoszlása

Az alábbi táblázatok a NEO Igazgatósági és Felügyelőbizottsági tagjainak nemek szerinti megoszlását mutatják be.

Nemek szerinti megoszlás az az Igazgatóságban	NEO
Férfi tagok száma (fő)	3
Női tagok száma (fő)	0
Az Igazgatóság tagjainak létszáma összesen (fő)	3

Nemek szerinti megoszlás a Felügyelőbizottságban	NEO
Férfi tagok száma (fő)	5
Női tagok száma (fő)	0
A Felügyelőbizottság tagjainak létszáma összesen (fő)	5

A vezetői testületek összetételének meghatározásakor sokszínűségi szempontok nem kerültek figyelembevételre.

Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe és feladatai

Az Igazgatóság a NEO legmagasabb operatív irányító testülete, amelynek tagjait a Vállalat közgyűlése választja, határozott időtartamra. Az Igazgatóság feladata a Vállalat gazdálkodásának felügyelete, üzlet- és szervezetfejlesztési koncepciójának jóváhagyása, beleértve a fenntarthatósághoz kapcsolódó stratégiát és döntéseket, valamint a kritikus ügyek megtárgyalását is. Az összeférhetlenség kérdését a NEO a zártkörűen működő részvénytársaságokra vonatkozó szabályok szerint, az Igazgatósági Ügyrend és az Alapszabály szerint kezeli.

Az Igazgatóság felel a Vállalat fenntarthatósággal kapcsolatos hatásainak, kockázatainak és lehetőségeinek (IRO-k) átfogó felügyeletéért, kezeléséért és ellenőrzéséért. A testület feladatköre magába foglalja a kockázatkezelési irányelvek meghatározását, amelyek biztosítják a kockázati tényezők feltérképezését, a belső kontroll mechanizmusok, szabályozási- és felügyeleti rendszer alkalmasságát ezek kezelésére, valamint a jogi megfelelést. A Vállalaton belüli kockázatkezelési folyamatok operatív kialakítása és kapcsolódó eljárások felügyelete az egyes szakterületek, illetve a Minőségügyi- és Környezetvédelmi Osztály feladatkörébe tartozik.

Az Igazgatóság döntési jogkörébe tartozik a fenntarthatósági kérdések felügyelete, valamint az ellenőrzéshez szükséges eszközök, szabályzatok, politikák kidolgozása és életbe léptetése. A Vállalat testületeinek és felelőseinek hatáskörébe tartozó feladatok megjelennek a NEO feladatmeghatározásaiban és kapcsolódó politikáiban. Az azonosított lényeges hatásokhoz és kockázatokhoz kapcsolódóan a hatályban lévő szabályzatok (Etikai kódex, Tűzvédelmi és Munkavédelmi szabályzat) az [S1-1] alfejezetben kerülnek bemutatásra.

Az Igazgatóság munkáját, a NEO kijelölt ESG képviselői, mint a fenntarthatósági témák koordinátorai támogatják. Az ESG képviselők feladatkörébe tartozik a Vállalat fenntarthatósági kötelezettségeinek és fejlesztéseinek operatív irányítása, beleértve a kettős lényegességi elemzés és a fenntarthatósági jelentés elkészítését a 2025-ös évre vonatkozóan. Munkájukat, riportálási és ellenőrzési feladataikat, különösen az ESG információk és háttér adatok biztosítását a Vállalat további szakterületi képviselői, az operatív működési területek fenntarthatósági felelősei támogatják. Az ESG képviselők tájékoztatást nyújtanak a DMA és jelentéskészítés fontosabb mérföldköveiről és eredményeiről a Vállalat vezetőségének.

A jelentéstételi évben, az AKKO csoport szintű kettős lényegességi elemzése felülvizsgálatra került, aktívan bevonva és építve a NEO ESG képviselőinek inputjaira, ezáltal reflektálva a Vállalat működéséhez is kapcsolódó legfontosabb fenntarthatósági hatásokra, kockázatokra és lehetőségekre (IRO-kra). Az ESG képviselők által koordinált, valamint fenntarthatóságért

felelős szakértők támogatásával zajló éves DMA felülvizsgálati folyamata, mint kontroll pont, lehetőséget teremtett a vezető testületek számára is, hogy felülvizsgálják és értékeljék a működésüket leginkább érintő fenntarthatósági hatásokat, kockázatokat és lehetőségeket a jelentéstételi év vonatkozásában. A felülvizsgált DMA módszertana és annak eredményei bemutatásra kerültek az Igazgatóság számára, ahol a Vállalat vezérigazgatója követi nyomon a fenntarthatósági jelentéskészítés lépéseit és vesz részt a kapcsolódó folyamatokban végső validációs szereppel.

A Vállalatnál jelenleg a DMA folyamata szolgál a hatások, kockázatok és lehetőségek kezelésére és felügyeletére irányuló eljárásként. További, lényeges IRO-khoz kapcsolódó célok meghatározása és azok teljesülésének ellenőrzése, jövőbeli fejlesztési pont a Vállalat részéről. A Vállalat fenntarthatósági kötelezettségeinek teljesítését a kettős lényegességi elemzés, valamint a jelentéskészítés folyamatát támogató külső szakértő tanácsadó segíti elő.

A NEO vezetői testülete határoz arról, hogy fenntarthatósági kérdésekkel kapcsolatos képzések mely testületi tagok/munkavállalók részére szükségesek. A szakértői képzésekhez való hozzáférés biztosítja, hogy a vállalat alkalmazottai naprakész információkkal és képességekkel rendelkezzenek. Ez magában foglalja az iparági konferenciákon való részvételt, online tanfolyamok elérhetőségét, valamint külső szakértők által tartott workshopokat. A fenntarthatósági kérdések (lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek) kezeléséhez szükséges ismeretek és készségek megszerzését folyamatos képzési és szakmai konferenciákon való részvétellel támogatja a Vállalat. Az ESG képviselők szerepe központi a vállalaton belül, mivel ők koordinálják a fenntarthatósági törekvések megvalósítását, így kiemelt a hozzájárulásuk a lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek meghatározásában.

[GOV-2] A vállalkozás ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületei számára szolgáltatott információk és az általuk kezelt fenntarthatósági kérdések

A NEO vállalatvezetése, az Igazgatóság felelős a fenntarthatósággal kapcsolatos kérdések, valamint releváns hatások, kockázatok és lehetőségek átfogó felügyeletéért. Az Igazgatóság számára a lényeges fenntarthatósági kérdésekről a vállalat ESG szakértője nyújt tájékoztatást. Az Igazgatóság rendszeresen ülésezik. A Vállalatot érintő fenntarthatósági ügyek fő eredményei (DMA és fenntarthatósági jelentés) ezen ülések során kerülnek áttekintésre, megvitatásra és jóváhagyásra.

Az Igazgatóság számára a NEO ESG képviselői nyújtottak tájékoztatást a felülvizsgált kettős lényegességi elemzés (2025) és a jelentéskészítés folyamatáról. A vezetői testület számára a validációs folyamat során lehetőség nyílt a lényegesként azonosított hatások, kockázatok és lehetőségek véleményezésére, kiegészítési javaslatok megfogalmazására.

Jelenleg a Vállalat jövőbeli célként mérlegeli, hogy a jelentéstételi évben felülvizsgált kettős lényegességi elemzés eredményeit integrálja-e jövőbeli fenntarthatósági stratégiájába és kockázatkezelési mechanizmusába, segítve ezzel konkrét akciótervek kidolgozását.

A Vállalat vezető testülete megismerte, véleményezte és jóváhagyta a 2025-ös évi kettős lényegességi elemzés során azonosított összes lényeges hatást, kockázatot és lehetőséget, amelyek részletes bemutatása az SBM-3 alfejezetben található.

[GOV-3] A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba

A Vállalat ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek tagjainak javadalmazásában jelenleg nem kerülnek figyelembevételre fenntarthatósági kérdésekhez kapcsolódó ösztönző mechanizmusok. Az Igazgatóság tagjai a tevékenységükért nem részesülnek díjazásban, a cégvezetők javadalmazásáról az Igazgatóság dönt. Jelenleg fenntarthatósági mutatókhoz köthető teljesítményértékelések, valamint a fenntarthatósággal kapcsolatos célok / hatások és teljesítmény-mérőszámok nincsenek érvényben, így referenciaértékek sem kerültek meghatározásra.

[GOV-4] Nyilatkozat az átvilágításról

A jelentéstételi évben felülvizsgált kettős lényegességi elemzés áttekintést nyújtott a Vállalatot érintő lényeges fenntarthatósági kérdésekről. A DMA folyamaton és az általános működési eljárásokhoz kapcsolódó kockázatértékelési és kockázatcsökkentési eljárásokon túl a Vállalat nem alkalmazott további átvilágítási folyamatokat fenntarthatósági kérdésekben.

Az alábbi táblázat részletes információkat nyújt a társadalmi és környezeti hatások átvilágítási eljárásáról, kereszthivatkozások megadásával jelen fenntarthatósági nyilatkozatban szereplő vonatkozó közzétételekre.

Az átvilágítás alapvető elemei	A fenntarthatósági nyilatkozat bekezdései
Az átvilágítás beépítése az irányításba, a stratégiába és az üzleti modellbe	GOV-4
Az érintett érdekelt felekkel való együttműködés az átvilágítás valamennyi kulcsfontosságú lépése során	SBM-2 IRO-1 S1-2
A káros hatások meghatározása és értékelése	SBM-3 IRO-1
Az említett káros hatások kezelésére irányuló intézkedések meghozatala	E1, E5 S1
Ezen erőfeszítések hatékonyságának nyomon követése és kommunikáció	GOV-5

[GOV-5] Kockázatkezelés és a fenntarthatósággal kapcsolatos beszámolás belső kontrollja

A fenntarthatósággal kapcsolatos beszámolással összefüggő kockázatkezelési és belsőkontroll-eljárások és rendszerek

Az előző beszámolási időszakhoz hasonlóan a jelentéstételi évben felülvizsgált kettős lényegességi elemzést az AKKO és NEO ESG képviselői koordinálták. A vállalatokon belül, fenntarthatóságért felelős szakértők a kapcsolódó operatív területekről (pl. HR, kontrolling) támogatják a DMA és az ESG adatgyűjtés folyamatát. Az AKKO Csoport 2025-ös DMA és

jelentéskészítési folyamatát külső tanácsadó támogatta, felülvizsgálva és az előző évi tapasztalatok mentén fejlesztve a módszertani megközelítéseket. A felülvizsgált DMA folyamatát és eredményeit az ESG képviselők és a belső fenntarthatóságért felelős szakértők támogatták, amely ezt követően bemutatásra került a Vállalat vezetősége számára is, akik a DMA folyamat fejlesztési pontjait, és az elemzés eredményeit jóváhagyták.

A Vállalat által azonosított, jelentéskészítés során felmerülő fő kockázati tényezők a változó szabályozási követelményekhez és a megfelelő adatgyűjtési folyamatokhoz kapcsolódnak. Ezen kockázatok csökkentésére és ellenőrzésére, a fenntarthatósági jelentéstétel adatgyűjtési folyamataiba bevont fenntarthatósági felelősök, szakterületi szinten tekintették át és validálták a jelentéstételhez szükséges adatokat és információkat, valamint a Vállalat vezetése folyamatos tájékoztatást kapott a fenntarthatósági jelentéstételi folyamatokról és a kapcsolódó kockázatokról.

Stratégia

[SBM-1] Stratégia, üzleti modell és értéklánc

A NEO Property Services Zrt. ingatlan üzemeltetési szolgáltatásokat nyújt bérlői számára, így a Vállalat tevékenységi köre kiterjed létesítménygazdálkodási, ingatlankezelési, generálkivitelezési és energiamenedzsment tevékenységekre is. A NEO ügyfélportfóliója több száz vállalatot foglal magában, amelyekkel hosszú távú, stabil partneri kapcsolatot tart fenn. Ügyfeleik között távközlési, média, energia, ingatlan, valamint oktatási és kereskedelmi szektorokban tevékenykedő vállalatok szerepelnek. Ezen felül társasházkezelési tevékenysége során lakossági bérlőkkel is kapcsolatban áll.

A Vállalat alkalmazotti létszámával kapcsolatos információi az S1 – Saját munkaerő [S1-6] alfejezetében kerülnek bemutatásra.

A Vállalat nem értékesít olyan termékeket vagy szolgáltatásokat, amelyekre bizonyos piacokon tilalmak vonatkoznak. A NEO nem folytat olyan tevékenységeket, amelyek a fosszilis tüzelőanyag piac területéhez tartozna, nem folytat dohánytermesztés- és termeléssel kapcsolatos, valamint más ESRS sztenderd által meghatározott piacokkal kapcsolatos tevékenységeket.

Jelenleg a Vállalat nem rendelkezik ESG stratégiával, így ügyfélcsoportokhoz vagy szolgáltatásokhoz kapcsolódó fenntarthatósági célok még nem kerültek meghatározásra és részletes kidolgozásra a NEO tekintetében. Azonban a Vállalat célja, hogy fenntarthatósági törekvéseit összehangolja üzleti stratégiájának kulcsfontosságú célkitűzéseivel.

A jelentéstételi évben a Vállalat felülvizsgálta lényeges hatásait, kockázatait és lehetőségeit fő tevékenységi szegmenseire vonatkozóan, amelyek alapját jelenthetik jövőbeni fenntarthatósági irányok és célok kijelölésére.

Üzleti modell és értéklánc bemutatása

A jelentéstételi időszakot érintő kettős lényegességi elemzés során a Vállalat felülvizsgálta működési szegmenseit és kapcsolódó értékláncait, amely során négy tevékenységi kör került azonosításra:

- Létesítménygazdálkodás
- Ingatlankezelés
- Energiamenedzsment
- Generálkivitelezés

A Vállalat tevékenységében jelentős változás nem történt a tavalyi évhez viszonyítva, az alábbi értéklánc térképek mutatják be a NEO működési szegmensei szerint azonosított saját, up- és downstream tevékenységeket, valamint a kapcsolódó külső és belső érintetteket.

Tevékenységi szegmensek értéklánci bemutatása:

1. Létesítménygazdálkodás (műszaki létesítménygazdálkodás és infrastrukturális gazdálkodás)

Upstream	Saját tevékenység			Downstream
Beszerzés Építőanyagok (beton, acél, fa, szigetelőanyagok) Műszaki és karbantartási anyagok (csavarok, szerszámok, alkatrészek) Infrastrukturális szolgáltatáshoz, takarításhoz takarítószer, eszközök beszerzése Energiagazdálkodási eszközök (generátorok, akkumulátorok, napelemek) IT és kommunikációs eszközök (hálózati berendezések, számítógépek, szoftverek) Szolgáltatók és beszállítók kiválasztása Üzemanyag beszerzés	TFM Létesítmények karbantartása és üzemeltetése Energiagazdálkodás, közműszolgáltatások kezelése IT infrastruktúra kezelése és fejlesztése Kisebb építőipari munkák, bontások	IFM Infrastrukturális fejlesztések és javítások Épület takarítás Külső területek takarítása Kártevőirtás Vagyonvédelem	Kapcsolattartás az ügyfelekkel Ügyfélszolgálat és kapcsolattartás Call-center, helpdesk szolgáltatás Hatósági kapcsolattartás	Hulladékkezelés Karbantartási és felújítási hulladékok kezelése és újrahasznosítása Létesítményekben keletkező hulladék kezelése és újrahasznosítása (szelektív hulladékgyűjtés) Környezetbarát és fenntartható működési gyakorlatok alkalmazása (energiahatékonysági intézkedések, megújuló energiaforrások használata) Károsanyag kibocsátás meghatározása Gázkazánok károsanyag kibocsátásának bemérése (emissziómérés) Irodaházakban keletkező konyhatechnológiai szennyvíz szennyezőanyagok meghatározása akkreditált mintavétellel és laboratóriumi vizsgálatokkal
Érintettek <ul style="list-style-type: none"> Munkavállalók (karbantartók, takarítók, biztonsági személyzet, ügyfélszolgálati munkatársak) Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek Helyi közösségek és önkormányzatok Stratégiai partnerek és beszállítók Közműszolgáltatók (víz-, gáz-, villamosenergia-szolgáltatók) Karbantartási-és higiéniai anyagok, szerszámok gyártói és forgalmazói 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> Munkavállalók (karbantartók, takarítók, biztonsági személyzet, ügyfélszolgálati munkatársak) Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek Vállalatok és intézmények, amelyek létesítménygazdálkodási és infrastrukturális szolgáltatásokat vesznek igénybe Bérlők, akik az ingatlanokban tevékenykednek 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> Munkavállalók (karbantartók, takarítók, biztonsági személyzet, ügyfélszolgálati munkatársak) Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek Vállalatok és intézmények, amelyek létesítménygazdálkodási és infrastrukturális szolgáltatásokat vesznek igénybe Bérlők, akik az ingatlanokban tevékenykednek 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> Ügyfélszolgálati, hatósági-és egyéb szervezetek munkatársak Bérlők 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> Hatóságok Munkavállalók Vállalatok és intézmények, akik létesítménygazdálkodási szolgáltatásokat vesznek igénybe Bérlők, akik az ingatlanokban tevékenykednek

2. Ingatlankezelés (ingatlankezelés, társasház kezelés)

Upstream	Saját tevékenység			Downstream
Beszerezés Anyagok és eszközök beszerzése (építőanyagok, felszerelések és egyéb szükséges eszközök) Karbantartási és javítási anyagok Energiaforrások (villamos energia, gáz, víz)	Ingatlankezelés Bérleti kapcsolattartás Bérleti / használati megállapodások, szerződések kezelése Havi beszámoló riportok készítése Beszállítók / szolgáltatók ellenőrzése Kivitelezési/ javítási munkák koordinálása	Társasházkezelés, közös képviselő, gondnokság Lakói panaszok kivizsgálása Javítások, karbantartások menedzselése Költségvetés összeállítása, nyomkövetése, közgyűlések lebonyolítása	Pénzügyi menedzsment Számlázás és fizetések kezelése Kintlévőségkezelés Költségvetés elkészítése, nyomon követése és ellenőrzése Pénzügyi jelentések készítése	Hulladékkezelés Karbantartási és felújítási hulladékok kezelése és újrahasznosítása
Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Karbantartási anyagok és szerszámok gyártói és forgalmazói ▪ Közműszolgáltatók (víz-, gáz-, villamosenergia-szolgáltatók) 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingatlant használók (pl. bérlők) ▪ Megbízók ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek, önkormányzatok ▪ Alvállalkozók 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ingatlant használók (bérlők, lakók) ▪ Megbízók, ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek, számvizsgáló bizottságok, önkormányzatok ▪ Alvállalkozók 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) ▪ Megrendelők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók ▪ Bérlők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek

3. Energiamenedzsment

Upstream	Saját tevékenység			Downstream
Beszerezés Energiabeszerezés (villamos energia, víz, gáz, csatorna)	Pénzügyi elszámolás Energiaszámlák ellenőrzése mind pénzügyileg, mind mennyiségileg pénzügyi tervezés, elhatárolás Költségbontás (projektenként) Havi és éves költség elszámolás Energiaterv elkészítése projektenként, forecast (terv/ tény) készítés Hatósági adatszolgáltatás Bérleti energia tovább számlázások elkészítése, ezek tervezése (havi) Energiaaudit	Energiafelhasználás optimalizálása Lekötött teljesítmény csökkentése Fenntartható épületüzemeltetés támogatása Almérők validálása	Adminisztráció Energiaszerződések felülvizsgálata Árajánlatok bekérése Tendereztetésben való részvétel Piaci árak figyelése	Energia tovább-számlázás Költségbontás (projektenként) Bérleti tovább-számlázás Energiakimutatások elkészítése (Tulajdonos, bérlők, társosztályok, MEKH részére) Energiaoptimalizálási javaslatok
Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek (Tulajdonosok) ▪ Energia kereskedők és közmű szolgáltatók ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Társosztályok (Beszerzés, Pénzügy) 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek (Tulajdonosok) ▪ Bérlők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Energia- és közműszolgáltatók 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek (Tulajdonosok) ▪ Bérlők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Energia- és közműszolgáltatók ▪ FM menedzserek 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek (Tulajdonosok) ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Beszerzés 	Érintettek <ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek (Tulajdonosok) ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Pénzügy, MKO

4. Generálkivitelezés

Upstream	Saját tevékenység					Downstream	
Beszerezés Építőanyagok (beton, tégl, acél, fa, szigetelőanyagok) Műszaki és szerelési anyagok (csavarok, szerszámok, elektromos kábelek, vízvezetékek) Energiaforrások (villamos energia, gáz) Beszállítók, alvállalkozók és szükség esetén tanácsadók kiválasztása	Projekttervezés és előkészítés Pályázatok és projektek kiválasztása Építési projektek irányítása és kivitelezése Költségvetés elkészítése Építési engedélyek megszerzése	Kivitelezés Építési projektek irányítása és kivitelezése Minőség-ellenőrzés és felügyelet	Projektmenedzsment Projektterv végrehajtása és nyomon követése projektmenedzsment Kommunikáció a megrendelőkkel és érintettekkel Alvállalkozók koordinálása és felügyelete	Minőségbiztosítás, BREEAM minősítés és ellenőrzés Építési szabványok és előírások betartása Ellenőrzési és tesztelési eljárások végrehajtása Minőségbiztosítási rendszerek alkalmazása	Pénzügyi menedzsment Költségvetés nyomon követése és ellenőrzése Pénzügyi jelentések készítése Számlázás és fizetések kezelése	Projekt átadás és lezárás Projekt átadása a megrendelőnek Utólagos karbantartási és garanciális szolgáltatások elvégzése	Hulladékkezelés Építési és bontási hulladékok kezelése és újrahasznosítása Környezetbarát és fenntartható építési gyakorlatok alkalmazása (pl. hulladék minimalizálása, újrahasznosítás) Energiahatékonysági intézkedések és megújuló energiaforrások használata
Érintettek	Érintettek	Érintettek	Érintettek	Érintettek	Érintettek	Érintettek	Érintettek
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stratégiai partnerek ▪ Beszállítók és alvállalkozók ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Munkavállalók (beszerzők) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, építésvezetők, műszaki szakemberek) ▪ Alvállalkozók és szakipari munkások ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Energia- és közmuvelőszolgáltatók ▪ Építészeti és tervezőirodák ▪ Helyi közösségek és önkormányzatok 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) ▪ Megrendelők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Energia- és közmuvelőszolgáltatók ▪ Építészeti és tervezőirodák 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) ▪ Megrendelők 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) ▪ Megrendelők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) ▪ Megrendelők ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ügyfelek és végfelhasználók (magánszemélyek, befektetők, megrendelők, vállalatok) ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek ▪ Munkavállalók (projektmenedzserek, szakipari munkások) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Munkavállalók ▪ Szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek

Fő inputok: pénzügyi- és humántőke, építőanyagok, víz, energia, karbantartási és hulladékkezelési szolgáltatásokhoz szükséges eszközök

A NEO célja egy olyan szintű pénzügyi likviditás fenntartása, amellyel folyamatosan teljesíteni tudja pénzügyi kötelezettségeit (például beszállítók kifizetése). Továbbá, a humántőke, a munkavállalók szakértelme, készsége és tapasztalata kulcsfontosságú a NEO-nál, amelynek folyamatos fejlesztése szükséges, hogy szakmai szolgáltatásokat megfelelő minőségben biztosítsa. Emellett, a Vállalat tevékenységeihez kapcsolódóan (létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, energiamenedzsment és generálkivitelezés) főbb inputok közé tartoznak még az építőanyagok (például beton, téglák, acél, fa, szigetelőanyagok), energia és a víz. A hulladékgyűjtési szolgáltatásokhoz, valamint az épületek karbantartásához és üzemeltetéséhez szükséges eszközök (mint például tisztítószeresek és egyéb tisztító eszközök) is lényeges inputok a NEO-nál.

Fő outputok: üzemeltetési portfólió, létesítménygazdálkodási szolgáltatások

A kezelt ingatlanok megfelelő üzemeltetésére és karbantartására, valamint bérleti elégedettségére tekint szolgáltatásai outputjaként a NEO. A Vállalat célja a meglévő és potenciális ügyfelek, bérlők, valamint üzleti partnerek bizalmának elmélyítése, tartós együttműködések kialakítása és fenntartása.

[SBM-2] Az érdekelt felek érdekei és álláspontja

A Vállalat a kettős lényegességi elemzés során, az értéklánc elemzés részeként azonosította legfontosabb érdekelt feleit és meghatározta a vállalat szempontjából legfontosabb érintetti csoportokkal való együttműködés módját. Ennek mentén a felülvizsgált DMA során az érintetti bevonás két szinten valósult meg, hogy integrálásra kerüljenek az ESG témakörökhöz kapcsolódó érintetti meglátások és vélemények.

Az alábbi táblázat a felülvizsgált csoportszintű DMA (2025) során azonosított főbb belső és külső érdekelt feleket, valamint az érintetti bevonás módjait és céljait mutatja be:

Érdekelt felek fő csoportjai		Együttműködés módja	Együttműködés célja
Közvetlen bevonás a DMA folyamatokba:			
Belső érintetti csoportok	ESG képviselő	A DMA és a fenntarthatósági jelentéskészítés koordinálása ESG információk és háttér adatok biztosítása Rendszeres konzultáció és együttműködés a szakterületi fenntarthatósági felelősökkel	Fenntarthatósági kérdésekkel kapcsolatos átfogó ismeretekkel, valamint stratégiai rálátással rendelkeznek az üzleti működésre. Szerepe az ESG-jelentéssel és DMA folyamatának aktív támogatása, beleértve az IRO értékelésben való részvétel.
	Fenntarthatósági felelősök (az ESG területekhez kapcsolódó szakértői területek képviselői)	ESG információk biztosítása IRO-k azonosítása és értékelése Megbeszélések, interjúk, workshopok	Fenntarthatósági témákhoz kapcsolódó kulcsfontosságú inputokkal és információkkal rendelkeznek a vállalat működési területeihez kapcsolódóan.
	Igazgatóság	Rendszeres igazgatósági értekezletek	Végső döntéshozó szerv, stratégiai irányító testület. Szerepük a DMA eredményeinek áttekintése és végső validációja, a fenntarthatósági jelentés áttekintése és jóváhagyása.
Közvetett bevonás a DMA folyamatokba belső proxy képviselők által:			
Belső érintetti csoport	Munkavállalók	Belső kommunikációs csatornák (értekezletek, email, rendezvények)	Háttérinformációk biztosítása a foglalkoztatáshoz kapcsolódó ESG kérdésekről, munkavállalói vélemények becsatornázása.
Külső érintetti csoportok	Beszállítók és szolgáltatók, partnerek	Külső kommunikációs csatornák és helyszíni látogatások	Az érintetti csoporttal való együttműködés és a kapcsolódó működési kockázatok megismerése.
	Alvállalkozók	Külső kommunikációs csatornák és helyszíni látogatások	Az érintetti csoporttal való együttműködés és a kapcsolódó működési kockázatok megismerése.

Ügyfelek (vevők, bérlők, megbízók, megrendelők, partnerek)	Külső kommunikációs csatornák, személyes találkozók, promóciós és marketing anyagok	Az ügyfelek igényeinek és piaci trendjeinek megismerése.
Befektetők (részvényesek, pénzügyi intézmények)	Időszakos jelentések, közgyűlések, befektetői találkozók, külső kommunikációs csatornák	A stratégiai irányok jóváhagyásának és megerősítésének megszerzése.
Helyi közösségek és önkormányzatok, szabályozó hatóságok és felügyeleti szervek	Külső kommunikációs csatornák, személyes találkozók	A helyi közösségek és önkormányzatok kihívásainak megértése A szabályozói változásokkal kapcsolatos háttérinformációk megszerzése.

Az AKKO Csoport módszertani megközelítésében, a DMA (2025) IRO értékelési folyamata során csatornázták be a belső és külső érintettek álláspontját, meglátásait a fenntarthatósági kérdésekkel kapcsolatban. Az értékelés során a külső és belső érintetti csoportok álláspontját belső, kijelölt fenntarthatósági felelősök képviselték, melynek célja volt, hogy visszajelzést adjanak a NEO által is azonosított hatásokról, kockázatokról és lehetőségekről. A belső proxy képviselők megfelelő háttértudással, tapasztalattal és megalapozott kapcsolattal rendelkeznek, annak érdekében, hogy megfelelő módon képviseljék az érintetti csoportok álláspontját.

A Vállalat ügyviteli, ügyvezetői és felügyelő testületei tájékoztatást kaptak a DMA felülvizsgálat folyamatáról és annak eredményeiről, beleértve a fő érintett felektől származó releváns információkat is. A DMA felülvizsgálatának eredményeit, valamint a lényegesnek azonosított fenntarthatósági témákat az Igazgatóság validálta és hagyta jóvá.

[SBM-3] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel

A jelentéstételi időszakban a Vállalat felülvizsgálta korábban azonosított lényeges hatásait, kockázatait és lehetőségeit. A 2025. évi kettős lényegességi elemzés módszertana alapján (részletes bemutatása az [IRO-1] alfejezetben található) az IRO-k értékelésre és frissítésre kerültek az Vállalat ESG képviselőinek bevonásával. A Vállalat jelenleg nem rendelkezik a hatásokhoz kapcsolható ESG és üzleti stratégiával.

A DMA (2025) során lényegesnek azonosított hatások, kockázatok és lehetőségek:

Hatás, kockázat vagy lehetőség (IRO) neve	IRO kategória Aktuális/potenciális jelleg IRO időhorizontja	Jelentőség az értékláncban	Tényleges vagy potenciális IRO-k leírása és hatásai
Éghajlatváltozással kapcsolatos fizikai kockázatok	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Magas	A NEO által üzemeltetett ingatlanok, valamint az upstream és közvetlen működéséhez kapcsolódó tevékenységek egyre gyakrabban szembesülnek éghajlatváltozásból eredő fizikai kockázatokkal (szélsőséges időjárási viszonyok, például hőhullámok, szélsőséges esőzések és szél, árvizek, az ellátási lánc erőforráshiánya), amelyek növelhetik pénzügyi kitétségük (pl. eszközök értékvesztése) és az ellátási láncban jelentkező problémákhoz vezethetnek (ellátási lánc megszakadása, alapanyaghiány). Az éghajlatváltozásból fakadó pénzügyi és működési kockázatok egyre relevánsabbá válnak, befolyásolva a csoport befektetési, kivitelezési és üzemeltetési stratégiáját. A szélsőséges időjárási viszonyok nagyobb pénzügyi kitétséget, projekt leállásokat, késedelmes teljesítéseket, károkat, extra kiadásokat (megfelelő eszközök és szakértelem beszerzése) okozhatnak.
Éghajlatváltozással kapcsolatos átállási kockázatok	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Közép távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	Az épületek energiahatékonyságáról szóló irányelv (Energy Performance of Building Directive) megjelenésével, az energiahatékonyságra vonatkozó követelmények egyre szigorúbbá válnak. Emellett a karbonadó (CBAM) és annak kiterjesztése, az EU ETS, mind ösztönzi az üvegházhatású gázok kibocsátásának csökkentését az EU-ban. Az ingatlanszektor várhatóan az EU ETS része lesz, amely korlátozásokkal és extra pénzügyi költségekkel járhat a kibocsátási tényezőket figyelembe véve. Az átállási kockázatok (politikai, technológiai, jogi) magasabb működési, vagy adminisztratív költségekhez vezethetnek, a szabályozói megfelelések teljesítése érdekében.
ÜHG-kibocsátás	Negatív hatás <i>Tényleges, Rövid távú környezeti hatás</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Magas	Az ÜHG-kibocsátás jelentős mértékben hozzájárul a globális felmelegedéshez. A NEO tevékenysége közvetlen (az irodák saját üzemeltetése - Scope 1,2) és közvetett (upstream és downstream értéklánc - Scope 3) üvegházhatású gázok kibocsátásával jár. Az ingatlanszektor magas kibocsátás-intenzitású iparág, egyrészt a kivitelezési munkák során felmerülő kibocsátások/energiafogyasztás tekintetében, másrészt a kész épületek üzemeltetése/energia felhasználása tekintetében.

Energiafogyasztás	Negatív hatás <i>Tényleges, Rövid távú környezeti hatás</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Magas	A saját iroda és az üzemeltett portfólióba tartozó ingatlanok jelentős éves energiafogyasztást generálnak. Az értéklánc upstream, valamint saját működés-generálkivitelezés szegmensében az energiafogyasztás jelentősebb része az új épületek építése, vagy meglévő épületek korszerűsítése során megjelenő közvetlen energiafogyasztás (pl. járművek energiafogyasztása az építkezésen, energiafelhasználás különböző anyagok gyártásához).
Fosszilis energiaforrás-felhasználásból származó működési kitettség	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	A NEO működését is érinthetik a térségben zajló geopolitikai és energiapiaci események, a fosszilis tüzelőanyagok piacán fellépő ellátási zavarok, szankciók, megnövekedett adók, ingadozó energiaárak. Az energiahordozókat érintő piaci változások, magasabb kivitelezési és üzemeltetési költségeket eredményezhetnek (az upstream és saját közvetlen működési szegmensben is egyaránt). A fosszilis tüzelőanyag-alapú energiatermelést és -fogyasztást magában foglaló energiabeszerezési döntések a működési költségek növekedéséhez vezethetnek.
Energiagazdálkodás, energiahatékonysági intézkedések és fejlesztések	Pénzügyi lehetőség <i>Potenciális, Közép távú</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	Az ingatlanok energiafogyasztásának hatékony kezelése, energiahatékonyságot elősegítő megoldások, digitális fejlesztések bevezetése csökkenthetik az üzemeltetési/beruházási költségeket és mérsékelhetik a szabályozói elvárásoknak való kitettséget, valamint piaci előnyként jelenhet meg bérlői oldalon. A NEO az NMBS energiamodul bevezetésével és fejlesztésével képes az ingatlanok energiafelhasználási adatainak valós idejű rögzítésére és bérlői szintű nyomon követésére, elősegítve az energiafelhasználás optimalizálását, az üzemeltetési költségek csökkentését. Az üzemeltetési költségek csökkentése ösztönözheti az ügyfeleket arra, hogy a NEO energiafelhasználással kapcsolatos fejlesztéseit megrendeljék, ami középtávon új bevételi lehetőségeket teremt a vállalat számára.
A környezet szennyezése	Negatív hatás <i>Tényleges, Rövid távú környezeti hatás</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Közepes Downstream - Alacsony	Építési területeken jelentkezhet talaj, víz, levegő szennyezés (pl: nem megfelelő hulladék kezelésből fakadóan), amely hozzájárulhat a biológiai sokféleség csökkenéséhez. Ezek negatív hatással lehetnek a környezetre, az építési helyszíneken dolgozóakra és az közeli érintett közösségekre, potenciálisan negatív ember-jogi hatással járhat. A NEO a hatályos jogszabályi előírásokat követi a projektterületeken megjelenő negatív hatások minimalizálása érdekében.

Hulladéktermelés az építkezéseken	Negatív hatás <i>Tényleges, Rövid távú környezeti hatás</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Közepes Downstream - Alacsony	Az építkezéseken jelentős a hulladéktermelés, és kihívást jelent az újrafelhasználás vagy újrahasznosítás szempontjából történő megfelelő összegyűjtés. A bontási és építési hulladék jelentős része nem kerül válogatásra és továbbfelhasználásra. A bontási hulladék megfelelő gyűjtése és újrafelhasználása a szabályozási követelményeknek megfelelően történik. Nem megfelelően felügyelt hulladékgazdálkodási folyamatok esetén talaj, vagy vízszennyezés léphet fel.
Hulladéktermelés az ingatlanok üzemeltetése során	Negatív hatás <i>Tényleges, Rövid távú környezeti hatás</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Közepes Downstream - Magas	Közvetlen ráhatással befolyásolható hulladéktermelés a saját működésben és saját irodaház üzemeltetése során jelenik meg. Az üzemeltetett ingatlanokban keletkező hulladék (jelentősebb mértékű hatással a downstream értéklánci szegmensben jelentkeznek), amely termelésére és kezelésére (jogszabály szerinti előírások mentén) nincs közvetlen ráhatása a csoport működésének. A hulladékok megfelelő gyűjtése és újrafelhasználása a szabályozási követelményeknek megfelelően történik.
Biztos foglalkoztatás	Pozitív hatás <i>Tényleges, Rövid távú társadalmi hatás</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	A NEO szellemi és fizikai munkavállalók számára biztosít munkalehetőséget az ingatlanszektorban (ingatlan üzemeltetés, generálkivitelezés) Magyarországon. A vállalat által kínált biztos foglalkoztatási formák hozzájárulnak a munkavállalók társadalmi stabilitásához és gazdasági jólétéhez.
Nem megfelelő bérek	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	A nem megfelelő bérezés (piaci vagy megfelelő megélhetést biztosító bérszint alatti) növelheti a fluktuációt és negatívan hathat a munkavállalói teljesítményre, motivációra, amely magasabb működési kiadásokat okozhat.
Nem megfelelő munka és a magánélet közötti egyensúly biztosítása	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	A nem megfelelő munka-magánélet egyensúly biztosítása munkavállalói elégedettséghez, gyenge teljesítményhez és a fluktuáció növekedéséhez vezethet. A magas terhelés, időnyomás vagy a rendszeres túlóra felboríthatja a munkavállalók munka-magánélet egyensúlyát, ami hosszútávon magasabb működési költséget eredményezhet, és kockázatot jelenthet a megfelelő humán erőforrás rendelkezésre állásában.

Munkavédelmi és egészségvédelmi szabályok betartásának nem megfelelő kontrollja	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Alacsony Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	A NEO alkalmazottai számára kiemelten fontos a munkavédelmi és balesetmegelőzési intézkedések biztosítása és betartása. Az érvényben lévő munka- és egészségvédelmi szabályozások nem megfelelő betartatása, a munkavédelmi folyamatokra fókuszáló ellenőrzések és kontrollok hiánya jelentős kockázattal járhat a vállalat számára. Nagyobb valószínűséggel fordulhatnak elő balesetek és bírságok, amelyek pénzügyi és reputációs károkat okozhatnak.
Nem megfelelő egészségvédelmi és biztonsági intézkedések az értékláncban	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	A Vállalat beszállító és alvállalkozó partnereitől is elvárja az egészségvédelmi és biztonsági előírások szigorú betartását. A NEO számára kiemelt fontosságú a munkabiztonsági kockázatok feltárása és kezelése, zéró toleranciát alkalmaznak munkabiztonsági kérdésekben. Az értékláncban az ipari és energetikai létesítményekben dolgozó szakemberek munkabiztonsági szempontból kitettebb körülmények között dolgoznak, amelyek akár egészségkárosodási hatásokat is okozhatnak, amennyiben nem biztosítottak a megfelelő egészség és balesetvédelmi körülmények. Nem megfelelő munkabiztonsági intézkedések – például hiányos oktatás, elavult engedélyek, védőeszközök hiánya vagy a biztonsági előírások figyelmen kívül hagyása – bírságokat, szankciókat és pénzügyi büntetést eredményezhetnek.
Etikus működési irányelvek és normák hiánya, üzleti visszaélések	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Közepes Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	A Vállalat számára fontos a transzparens és etikus működés kialakítása és fenntartása, illetve szabályozásoknak való prudens megfelelés. A vezetőség és az irányító testületek szerepe kulcsfontosságú a vállalati kultúra kialakításában. Etikai normák és irányelvek meghatározásának, valamint követésének hiányában a negatív vállalati légkört teremthetnek, szabálytalan működéshez vezethetnek.
Beszállítóktól való működési függőség	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	A vállalat széles körben dolgozik együtt beszállítókkal és alvállalkozókkal, akik a vállalati működés általános támogatását szolgálják. Az ellátási lánc zavarai és az erőforrások (anyagok, munkaerő) elérhetőségének csökkenése növelheti a működési költségeket, vagy késedelmet okozhat a szerződéses kötelezettségek teljesítésében.
ESG elvárásoknak való nem megfelelés - megrendelői elvárások	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	Megfelelően kialakított és ellenőrzött beszállítói szűrési folyamatok és kockázatkezelés hiányában a vállalat beszállítói partneri kapcsolatain keresztül magasabb pénzügyi, környezetvédelmi, vagy jogi kockázattal szembesülhet. A NEO-nál nagyvállalati megrendelői igényként is megjelenik a beszállítók ESG jellegű átvilágítása vagy minősítése. Mind a saját beszállítók, illetve saját működés során megjelenő kockázat.

Nem szabályozott fizetési gyakorlatok	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Rövid távú</i>	Upstream - Magas Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Alacsony	Ha a vállalat fizetési gyakorlata nem megfelelően szabályozott és monitorozott, növelheti likviditási kockázatát. A megrendelőktől származó nagyobb arányú kintlévőségek működési kockázatot jelenthetnek, ha a vállalat nem tudja időben teljesíteni saját pénzügyi kötelezettségeit (pl. beszállítói számlák). Ez hosszú távon ronthatja cash-flow stabilitását, növelheti a hitelfelvételi szükségletet, és akár fizetéseképtelenségi kockázatot is eredményezhet.
Korrupció és vesztegetés eseteinek nem megfelelő megelőzése és felderítése	Pénzügyi kockázat <i>Potenciális, Közép távú</i>	Upstream - Közepes Közvetlen (saját tevékenység) - Magas Downstream - Közepes	Hatékony szabályzatok és megelőző intézkedések – például korrupcióellenes elvekről szóló képzések – hiányában nagyobb a korrupció vagy vesztegetés előfordulásának kockázata a működésben és a partnerségi kapcsolatokban. Ha a munkavállalók (különösen azok, akik döntéshozatalban befolyásos szerepet töltenek be, vagy magas kockázatú területen dolgoznak) nem rendelkeznek megfelelő ismeretekkel a korrupció és vesztegetés megelőzéséről és felismeréséről, az jogi, pénzügyi és reputációs veszteséget okozhat a vállalatnak.

A DMA táblázat tartalmazza a NEO által azonosított lényeges negatív és pozitív hatásokat, valamint pénzügyi kockázatokat és lehetőségeket, amelyek az elemzés során kvalitatív értékelésre és besorolásra kerültek működési kitettségük szerinti kategóriákba (üzleti kapcsolatok befolyásolása, jövőbeni cash flow befolyásolása, erőforrás felhasználások és kapcsolódó függőségek). A pénzügyi kockázatok és lehetőségek kvantitatív, számszerű meghatározásához további elemzés szükséges.

A hatások, a kockázatok és a lehetőségek kezelése

[IRO-1] A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárás leírása

A NEO az AKKO Csoport jelentős tagjaként aktívan részt vett a 2025-ös jelentéstételi évben megvalósuló, csoportszintű kettős lényegességi elemzés (DMA) felülvizsgálatában, reflektálva a Csoportot érintő évközi tulajdonosi szerkezetváltásra. Az AKKO Csoport tárgyévi DMA folyamatában az AKKO és NEO alcsoportok ESG képviselői és operatív területeinek fenntarthatósági felelősei együttesen kerültek bevonásra. Így, a csoportszintű DMA során, a NEO-ra vonatkozó működési szegmensek is részletes értékelésre kerültek, azonosítva a tevékenységi köreihez és értékláncához kapcsolódó fő hatásokat, kockázatokat és lehetőségeket (IRO-k). Az AKKO és NEO ESG képviselői együtt végezték a kettős lényegességi elemzés egyes lépéseit, becsatornázva a vállalatokra vonatkozó specifikus információkat és közösen értékelve az azonosított IRO-kat.

A csoportszintű, 2025-ös DMA felülvizsgálati folyamata a következő lépéseket foglalta magába (az AKKO és NEO alcsoportok együttes bevonásával):

1. DMA módszertani megközelítés felülvizsgálata (hatókör felmérés, értéklánc és érintetti elemzés)

A Vállalat jelentős tevékenységi szegmenseihez (létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, energiamedszment, generálkivitelezés) kapcsolódó **értéklánc elemzések** kerültek áttekintésre, figyelembe véve az értéklánci szegmenseket (saját működés, up-, down-stream) és üzleti kapcsolatokat, ahol potenciális hatások, kockázatok vagy lehetőségek (IRO-k) azonosíthatóak.

Az értéklánc felmérés segítségével a Vállalat azonosította a tevékenységeihez köthető **fő érintetti csoportokat**, majd meghatározta az érintettek bevonásának módját a DMA folyamataiba. A munkavállalók és a külső érintettek közvetlen, kijelölt belső (proxy) képviselőikön keresztül vettek részt a folyamatban.

2. Potenciálisan releváns fenntarthatósági témák meghatározása (long-list kialakítása az ESRS témái, altémái és al-altémái alapján)

A folyamat második lépéseként kialakításra került a fenntarthatósági témakörök hosszú listája (long-list) (az ESRS 1 AR16² elvárás alapján), amely a Vállalat működése szempontjából potenciálisan releváns ESG témákat határozta meg.

² ESRS 1 standard A. függelékének AR 16. bekezdésében szereplő tematikus ESRS-ek által lefedett fenntarthatósági kérdések listája (téma, altéma vagy al-altéma).

3. Releváns ESG témák meghatározása (short-list kialakítása a legrelevánsabb fenntarthatósági témákkal)

A harmadik lépésben kialakításra került egy rövid lista, amely összefoglalja a long-listen szereplő fenntarthatósági témák közül a működés szempontjából relevánsként azonosított ESG témaköröket. Az ESG képviselők által azonosított legfontosabb témák listája adta az IRO azonosítás és értékelés alapját.

4. Hatások, kockázatok és lehetőségek (IRO-k) azonosítása és értékelése (hatás és pénzügyi lényegesség meghatározása)

A relevánsnak azonosított fenntarthatósági témák alapján (short-list), potenciálisan lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek (IRO-k) kerültek azonosításra.

Az azonosított IRO-k, az ESRS iránymutatásai alapján előre meghatározott értékelési kritériumok szerint kerültek értékelésre hatás lényegesség és pénzügyi lényegesség szempontjából, az AKKO és NEO ESG képviselői által. A pontozásos értékelés minőségi és mennyiségi kritériumok alkalmazásával történt, szakértői egyeztetéssel, értékelő workshop keretében.

5. Az eredmények szintetizálása és validáció

Az azonosított IRO-k jellemzőit és pontozását az AKKO és NEO ESG képviselői workshop keretében értékelték, külső tanácsadó koordinálásával. A lényeges IRO-kat bemutató eredményeket az ESG témakörökhöz kapcsolódó operatív területek képviselői, valamint a munkavállalókat és külső érintetti csoportokat reprezentáló belső képviselők felülvizsgálták és validálták. A DMA eredményeinek végső jóváhagyása a vezetőség által valósult meg.

A DMA (2025) folyamatát, az AKKO és NEO ESG képviselői koordinálták, a szakterületek fenntarthatósági felelőseinek támogatásával, ezáltal biztosítva az ESG információk megosztását és folyamatos visszajelzési lehetőséget az IRO értékelés során. Az operatív területek fenntarthatósági felelősei szintén részt vettek a DMA eredményeinek validálásában. A munkavállalók és külső érintettek közvetlenül vettek részt a folyamatban kijelölt belső (proxy) képviselőkön keresztül.

A DMA folyamat eredményeként meghatározásra kerültek a fenntarthatósági jelentés alapját adó lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek.

Az AKKO Csoport (AKKO és NEO alcsoportok együttes bevonásával) végzett 2025. évi DMA módszertani leírásának további részletei, (a hatás és pénzügyi lényegesség értékelésének részletes bemutatása) az *AKKO Invest Zrt. 2025. Éves Jelentés - Konszolidált fenntarthatósági jelentés [IRO-1] A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárás leírása* alfejezetében érhető el.

[IRO-2] A vállalkozás fenntarthatósági nyilatkozatai által lefedett, ESRS szerinti közzétételi követelmények

A lényegesként azonosított IRO-khoz kapcsolódó közzétételi követelmények az EFRAG iránymutatása (ID 177³) szerint kerültek meghatározásra.

³ Az [EFRAG ID 177-es technikai kérdés-felelet](#) iránymutatást ad az ESRS 1 AR 16-os alkalmazási útmutatójában felsorolt fenntarthatósági kérdések és a közzétételi követelmények (Disclosure Requirements - DRs) közötti kapcsolatra.

ESRS	Közzétételi követelmény	Oldal	Hivatkozás	Megjegyzés
[ESRS 2]	Általános közzétételek	4		
	A beszámoló elkészítésének alapja	4		
[BP-1]	A fenntarthatósági nyilatkozat elkészítésének általános alapja	4	AKKO Invest Zrt. 2025. Éves Jelentés - Konszolidált fenntarthatósági jelentése	
[BP-2]	Egyedi körülményekre vonatkozó közzétételek	4		
	Irányítás	5		
[GOV-1]	Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe	5		
[GOV-2]	A vállalkozás ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületei számára szolgáltatott információk és az általuk kezelt fenntarthatósági kérdések	7		
[GOV-3]	A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba	8		
[GOV-4]	Nyilatkozat az átvilágításról	8		
[GOV-5]	Kockázatkezelés és a fenntarthatósággal kapcsolatos beszámolás belső kontrollja	8		
	Stratégia	9		
[SBM-1]	Stratégia, üzleti modell és értéklánc	9		
[SBM-2]	Az érdekelt felek érdekei és álláspontja	14		
[SBM-3]	Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel	17		
	A hatások, a kockázatok és a lehetőségek kezelése	23		
[IRO-1]	A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárások leírása	23	AKKO Invest Zrt. 2025. Éves Jelentés - Konszolidált fenntarthatósági jelentése	

[IRO-2]	A vállalkozás fenntarthatósági nyilatkozatai által lefedett, ESRS szerinti közzétételi követelmények	24	AKKO Invest Zrt. 2025. Éves Jelentés - Konszolidált fenntarthatósági jelentése	
	Környezeti információk	29		
[E1]	Éghajlatváltozás	29		
[GOV-3]	A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba	29		
[E1-1]	Az éghajlatváltozás mérséklésére vonatkozó átállási terv	29		
[SBM-3]	Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel	29		
[IRO-1]	Az éghajlattal kapcsolatos lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárások leírása	29		
[E1-2]	Az éghajlatváltozás mérséklésére és az ahhoz való alkalmazkodásra irányuló politikák	30		
[E1-3]	Az éghajlatváltozásra irányuló politikákhoz kapcsolódó intézkedések és erőforrások	30		
[E1-4]	Az éghajlatváltozás mérséklésével és az ahhoz való alkalmazkodással kapcsolatban meghatározott célok	31		
[E1-5]	Energiafogyasztás és-szerkezet	31		
[E1-6]	A Scope 1,2 és 3-ba tartozó bruttó és összes ÜHG-kibocsátás	33		
[E4]	Biológiai sokféleség és ökoszisztémák	35		
[E5]	Körforgásos gazdaság	36		
[IRO-1]	Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló folyamatok bemutatása	36		
[E5-1]	Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos politikák	36		

[E5-2]	Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos intézkedések és erőforrások	36		
[E5-3]	Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos célok	36		
[E5-5]	Erőforrás kiáramlások	36		
	Társadalmi információk	39		
[S1]	Saját munkaerő	39		
[SBM-3]	Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel	39		
[S1-1]	A saját munkaerővel kapcsolatos politikák	40		
[S1-2]	A saját munkavállalókkal és a munkavállalói képviselőkkel a hatások terén folytatott együttműködés érdekében alkalmazott folyamatok	42		
[S1-3]	A negatív hatások korrekciójának folyamatai és a saját munkavállalók számára az aggályok megfogalmazására lehetőséget biztosító csatornák	42		
[S1-4]	Intézkedések a saját munkaerőre gyakorolt lényeges hatásokra vonatkozóan, valamint a saját munkaerőhöz kapcsolódó lényeges kockázatok csökkentésére és lényeges lehetőségek kihasználására irányuló megközelítések, továbbá ezen intézkedések hatékonysága	42		
[S1-5]	A lényeges negatív hatások kezeléséhez, a pozitív hatások előmozdításához, valamint a lényeges kockázatok és lehetőségek kezeléséhez kapcsolódó célok	44		
[S1-6]	A vállalkozás alkalmazottainak jellemzői	44		
[S1-10]	Megfelelő bérek	45		
[S1-17]	Incidensek, panaszok, valamint súlyos emberi jogi hatások	45		

[S2]	Az értékláncban dolgozók	46		
	Vállalatirányítási információk	47		
[G1]	Üzleti magatartás	47		
[GOV-1]	Az ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek szerepe	47		
[IRO-1]	A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló eljárások leírása	47		
[G1-1]	A vállalati kultúrára és az üzleti magatartásra vonatkozó politikák, valamint a vállalati kultúra	47		
[G1-2]	A beszállítókkal fenntartott kapcsolatok kezelése	49		
[G1-3]	A korrupció és a vesztegetés megelőzése és felderítése	50		
[G1-4]	A korrupció és a vesztegetés megerősített esetei	50		
[G1-6]	Fizetési gyakorlat	50		

Egyéb uniós jogszabályokra való hivatkozásokat az egyes közzétételi követelmények és adatpontok függvényében az AKKO Csoport 2025. évi, konszolidált szintű, auditált fenntarthatósági nyilatkozata tartalmazza ([2025. évi Egyedi -és Konszolidált Beszámolók és mellékletei – AKKO INVEST](#)).

Környezeti információk

A következő fejezetekben a NEO bemutatja a 2025. évi DMA során azonosított lényeges környezeti hatásait, kockázatait és lehetőségeit, valamint kapcsolódó kezdeményezéseit. Az ingatlanüzemeltetési és generálkivitelezési szektor jelentős mértékben hozzájárul a széndioxid kibocsátáshoz, valamint olyan tevékenységek is idetartoznak, amelyek a biodiverzitás csökkenéséhez vezetnek. Az elmúlt években a piaci elvárások és fejlődő szabályozói kezdeményezések fenntarthatóbb megoldások irányába kezdték terelni a szektor képviselőit. Számos lehetőség azonosítható, a kibocsátáscsökkentés, az energia- és erőforrás-hatékonyság, valamint a hulladékcsökkentés terén, amelyek támogatják a környezettudatos működést és teret nyitnak a fenntartható kezdeményezések saját működésbe és értékláncba történő integrálására.

[E1] Éghajlatváltozás

[GOV-3] A fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítmény beépítése az ösztönző mechanizmusokba

A Vállalat ügyviteli, ügyvezető, illetve felügyelő testületek tagjainak javadalmazásában jelenleg nem kerülnek figyelembevételre fenntarthatósági kérdésekhez kapcsolódó ösztönző mechanizmusok, nem jelenik meg fenntarthatósággal kapcsolatos teljesítményértékelés.

[E1-1] Az éghajlatváltozás mérséklésére vonatkozó átállási terv

A Vállalat jelenleg nem rendelkezik az éghajlatváltozás mérséklésére irányuló átállási tervvel. A Vállalat az éghajlatváltozással összefüggő kockázatait a DMA (2025) során azonosította. A NEO jelenleg közép-, hosszútávú célként tudja azonosítani átállási kockázatainak részletes felmérését és elemzését, az ÜHG kibocsátáscsökkentési célok meghatározását, valamint az éghajlat változás mérséklését célzó intézkedések kidolgozását. Ennek első lépése az energiafelhasználás és az üvegházhatású gázok kibocsátásának számszerűsítése. A Vállalat energiafogyasztására, valamint Scope 1 és 2 kibocsátásaira vonatkozó adatok az [E1-5] és [E1-6] alfejezetekben kerülnek ismertetésre. Ezt követően, a Párizsi Megállapodásban meghatározott célokkal összhangban, a NEO vállalati szintű intézkedéseket és cselekvési tervet a jövőben tervez meghatározni.

[SBM-3], [IRO-1] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel, valamint az éghajlattal kapcsolatos IRO-k azonosítására és értékelésére szolgáló eljárások leírása

A DMA felülvizsgálata során a Vállalat saját működése és értéklánci érintettsége mentén azonosította és értékelte az éghajlatváltozásra gyakorolt jelentős negatív hatásait, kockázatait és lehetőségeit. Az értékelés során meghatározta rövid-, közép- és hosszú távon azonosítható, éghajlatváltozásra gyakorolt negatív hatásait (üvegházhatású gázok kibocsátása, energiafogyasztás), illetve az éghajlattal kapcsolatos fizikai és átállási kockázatait is. A DMA folyamat leírása és eredményei az 1. fejezet [SBM-3] és [IRO-1] alfejezeteiben kerülnek részletes bemutatásra.

A DMA elemzés módszertani megközelítésén felül a NEO nem végzett stratégiája és üzleti modelljére irányuló reziliencia- vagy éghajlatváltozási forgatókönyv-elemzést.

[E1-2] Az éghajlatváltozás mérséklésére és az ahhoz való alkalmazkodásra irányuló politikák

A Vállalat jelenleg még nem rendelkezik éghajlatváltozás mérséklésére és alkalmazkodásra irányuló politikával, stratégiai dokumentummal, azonban követi a szektorban megjelenő elvárásokat és lehetőségeket, annak érdekében, hogy szükség szerint a változó jogszabályoknak megfelelő intézkedéseket és belső szabályzatokat alakítson ki.

A jogszabályi megfelelés biztosítása érdekében kiemelten fontos a helyi és nemzetközi környezetvédelmi előírások és szabályozások folyamatos nyomon követése. A Vállalat a vonatkozó jogszabályi követelmények és előírások mentén alakítja ki működési folyamatait és ellenőrzési mechanizmusait. A fenntarthatósági elkötelezettség erősítésével a Vállalat célja a reputációs kockázatok elkerülése és csökkentése, amely hozzájárul a NEO hosszú távú fejlődéséhez.

[E1-3] Az éghajlatváltozásra irányuló politikákhoz kapcsolódó intézkedések és erőforrások

Jelenleg a Vállalat környezeti hatásait érintő eljárásai követik a szabályozói elvárásokat és ezen előírások betartásával törekszik a szükséges környezeti megfelelést teljesíteni. Ezen felül nem határozott meg intézkedéseket és kapcsolódó erőforrásokat lényeges környezeti kérdéseinek kezelésére. Ugyanakkor egyes fókuszterületeken megjelennek fenntarthatósági kezdeményezések a működéséhez kapcsolódóan.

Emellett, a Vállalat generálkivitelezési tevékenységei során fontos szempontként jelenik meg, a megrendelői elvárások mentén, az épületminősítési sztenderdek (BREEAM, LEED) követése, fenntarthatósági elvárásainak alkalmazása ingatlanfejlesztési projekteken.

A digitalizációs fejlesztések szintén elősegítik az energiahatékony megoldások alkalmazását és nyomon követését az ingatlanüzemeltetés során, amely az ingatlanipar szerves részévé vált. A NEO kiemelt fejlesztése a saját CAFM rendszere, az NMBS, amelyet 2010-ben vezettek be, és azóta folyamatosan fejlesztenek. A rendszer 2024-ben energiamodullal bővült, illetve nagyobb ügyfelek egyedi igényeit figyelembe véve került egyes üzemeltetett ingatlanoknál egyéni fejlesztésre. A NEO a folyamatok digitalizálásával nem csak üzleti hatékonyságát javította, hanem – az ebben rejlő lehetőségeket felismerve – környezeti lábnyomát is csökkenteni tudta, ugyanis az NMBS rendszer bevezetése jelentős papír-megtakarítást eredményezett. Az NMBS energiamoduljának bevezetése jelenleg felülvizsgálat alatt áll, amely az ingatlanok energiafelhasználásának optimalizálására összpontosul. A modul alkalmazásával és fejlesztésével az ingatlanok valós idejű és bérlői szintű energiafelhasználási adatait rögzíthetik, ezzel az energiahatékonyságot elősegítve. Ez csökkenti az üzemeltetési költségeket és a szén-dioxid-kibocsátást, valamint vonzóbbá tehetik az ingatlanokat a bérlők számára.

A NEO fontosnak tartja, hogy olyan megoldásokat és intézkedéseket vezessen be, amelyek elősegíthetik és fenntarthatóbbá teszik az ingatlanüzemeltetési és generálkivitelezési folyamatokat. Ennek következtében jelenleg az okosmegoldások, valamint BIM (Building

Information Modeling) megoldások bevezetése és az ehhez kapcsolódó lépések mérlegelése zajlik.

A NEO kijelölt szakmai munkatársai számára képzést biztosít az ESG területén, dedikált tréningek, szakmai konferenciák és workshopok keretében.

A rendszeres fenntarthatósági jelentés elkészítése pedig segít nyomon követni a vállalat ESG teljesítményét és lehetőséget ad fejlesztési lehetőségek azonosítására. Az átláthatóság növelése erősítheti a vállalat hitelességét az ügyfelek és befektetők körében, különösen azon érintettek számára, akiknél egyre inkább előtérbe kerülnek a fenntarthatósági szempontok.

[E1-4] Az éghajlatváltozás mérséklésével és az ahhoz való alkalmazkodással kapcsolatban meghatározott célok

Az éghajlatváltozás mérséklésével és az ahhoz való alkalmazkodással kapcsolatban a NEO-nak még nincsenek meghatározott céljai (így ÜHG-kibocsátás csökkentésére vonatkozó célok sem lettek meghatározva), azonban a Vállalat az iparági jó gyakorlatokra támaszkodva alakíthat ki célokat a következő években.

[E1-5] Energiafogyasztás és -szerkezet

A Vállalat energiafogyasztásának és szerkezetének bemutatása során, az operatív kontroll elve alapján, a NEO közvetlen energiafogyasztási adatait mutatja be a lenti táblázatban.

A Vállalat energiafogyasztása nyersolajból, kőolajtermékből és földgázból származó tüzelőanyag-fogyasztásból, fosszilis forrásokból vásárolt vagy beszerzett villamosenergia, hő, gőz és hűtés fogyasztásából áll, egyéb fosszilis forrásokból származó tüzelőanyag-fogyasztással nem rendelkezik. A NEO energiafogyasztása elsősorban a saját használatú iroda működéséből, valamint a Vállalat járműflottájának üzemeltetéséből adódik.

Az energiafogyasztásra vonatkozó adatok a saját használatú, NEO által bérelt irodájának mérései és a bérleményre allokált energiafogyasztási adatai alapján kerültek meghatározásra. Az energiafogyasztási adatok a közös területek, berendezések fogyasztása bérleményre allokáltan került elszámolásra. Ezeknek megfelelően az energiafogyasztás a NEO által használt területek (operatív kontroll alá tartozó fogyasztás) arányában kerülnek bemutatásra.

A NEO energiafogyasztása a vállalat növekedésével összhangban növekedett.

	NEO Property Services Zrt.		
	2024	2025	változás
Szénből és széntermékből származó tüzelőanyag-fogyasztás (MWh)	0	0	0
Nyersolajból és kőolajtermékekből származó tüzelőanyag-fogyasztás (MWh)	2 929,95	3 009,06	79,11
Földgázból származó tüzelőanyag-fogyasztás (MWh)	195	236	41
Egyéb fosszilis forrásokból származó tüzelőanyag-fogyasztás (MWh)	0	0	0
Fosszilis forrásokból vásárolt vagy beszerzett villamosenergia, hő, gőz és hűtés fogyasztása (MWh)	177	179	2
Összes fosszilisenergia-fogyasztás (MWh)	3 301,95	3 424,06	122,11
Fosszilis források aránya az összes energiafogyasztáson belül (%)	100%	100%	0%
Nukleáris forrásokból származó fogyasztás (MWh)	0	0	0
Nukleáris forrásokból származó energiafogyasztás aránya az összes energiafogyasztáson belül (%)	0%	0%	0%
Tüzelőanyag-fogyasztás megújuló források tekintetében, beleértve a biomasszát (MWh)	0	0	0
Megújuló forrásokból vásárolt vagy beszerzett villamos energia, hő, gőz és hűtés fogyasztása (MWh)	0	0	0
Saját előállítású, nem tüzelőanyagból származó megújuló energia fogyasztása	0	0	0
Összes megújulóenergia-fogyasztás (MWh)	0	0	0
A megújuló források aránya az összes energiafogyasztáson belül (%)	0%	0%	0%
Összes energiafogyasztás (MWh)	3 301,95	3 424,06	122,11

[E1-6] A Scope 1 és 2-be tartozó bruttó és összes ÜHG-kibocsátás

A Vállalat, az üvegházhatású gázok (ÜHG) kibocsátásának számítása során, az energiafogyasztási közzétételi módszertannal összhangban alkalmazta az operatív kontroll elvét és ugyanazon hatókör mentén mutatja be kibocsátásait. A közvetlen, Scope 1 kibocsátás a NEO által bérelt iroda földgáz fogyasztásából és a gépjárműflottájának üzemanyagfogyasztásából származik. A Scope 1 és Scope 2 ÜHG összetételét tekintve, 93-94%-ban a Vállalat közvetlen kibocsátásaiból származik. A közvetett, Scope 2 kibocsátásait a saját használatú iroda üzemeltetéséhez vásárolt villamosenergia-fogyasztása jelenti.

A Scope 1 kibocsátások számítása során a Vállalat, az üzemanyagfogyasztás kibocsátásának meghatározásához a DEFRA 2024-es és 2025-ös emissziós faktorait, valamint a földgázfogyasztáshoz, a 410/2012. (XII. 28.) Korm. Rendeletben meghatározott emissziós faktort alkalmazta.

A helyi alapú Scope 2 kibocsátás számításához, az MVM Next 2024-es emissziós faktora került alkalmazásra, a piaci alapú Scope 2 kibocsátáshoz pedig az AIB (Association of Issuing Bodies) 2024-es, Magyarországra vonatkozó residual mix emissziós faktorát vette figyelembe a Vállalat. A számítási módszertan a GHG Protocol keretrendszerén alapul, más keretrendszer nem került figyelembe véve.

A Vállalat Scope 2 kibocsátáshoz kapcsolódó, energiaattribútumokkal összekapcsolt vagy szétválasztott szerződéses eszközökkel nem rendelkezik.

A NEO kibocsátásai tekintetében egy mérsékelt növekedés látható az előző beszámolási időszakhoz képest összhangban az energiafogyasztási adatok növekedésével.

	NEO Property Services Zrt.		
	2024	2025	változás
Bruttó Scope 1 ÜHG-kibocsátás (tCO₂e)	715,30	794,07	78,77
Biogén - Scope 1-be nem tartozó ÜHG-kibocsátások	0	0	0
Bruttó Scope 2 helyi alapú ÜHG-kibocsátás (tCO₂e)	27,35	49,21	21,86
Bruttó Scope 2 piaci alapú ÜHG-kibocsátás (tCO₂e)	35,73	57,04	21,31
Biogén - Scope 2-be nem tartozó ÜHG-kibocsátások	0	0	0
Összesen (helyi alapú) (tCO_e)	742,65	843,28	100,63
Összesen (piaci alapú) (tCO₂e)	751,03	851,11	100,08

[E4] Biológiai sokféleség és ökoszisztémák

A kettős lényegességi elemzés (2025) során a Vállalat felülvizsgálta saját működése és értéklánci érintettsége tekintetében azonosítható biodiverzitásra gyakorolt hatásait és kockázatait. A lényegességi vizsgálat eredményeként azonosításra került lényeges negatív hatás az E4 témára vonatkozóan: az építkezéseken felmerülő talaj, víz és levegő szennyezés negatív környezeti hatása, amely a biodiverzitás csökkenéséhez vezethet. A generálkivitelezés jelentős hatással van a biológiai sokféleségre és az ökoszisztémákra. Az épített környezet fenntartása és fejlesztése során figyelembe kell venni a természetes élőhelyek megőrzését, az energiahatékonyságot és a fenntartható területhasználatot.

A NEO a hatályos jogszabályi előírásokat követi a projekterületeken megjelenő negatív hatások minimalizálása érdekében, valamint nem végez tevékenységet olyan területen, amelyek biológiai sokféleség szempontjából érzékeny terület közelében helyezkedik el.

A szabályozói megfelelésen túl a Vállalat jelenleg nem rendelkezik biodiverzitáshoz kapcsolódó politikával, stratégiai célokkal vagy mérőszámokkal.

[E5] Erőforrás-felhasználás és körforgásos gazdaság

[IRO-1] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló folyamatok bemutatása

A 2025. évi DMA eredményeként a generálkivitelezési és ingatlanüzemeltetési tevékenység hulladéktermeléséhez kapcsolódó lényeges negatív hatások kerültek azonosításra. A DMA folyamatát és eredményeit az 1. fejezet [IRO-1] és [SBM-3] mutatja be részletesen.

Az érintett helyi közösségekkel való közvetlen konzultációt nem folytatott a Vállalat, álláspontjaikat belső képviselők reprezentálták a kettős lényegességi elemzés felülvizsgálata (2025) során.

[E5-1] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos politikák

Működésükből fakadóan, az építkezési területeken, valamint az ingatlanüzemeltetés során keletkező hulladéktermelés csökkentése és a hatékonyabb hulladékkezelés érdekében jelenleg a NEO még nem alakított ki politikát, nem határozott meg stratégiai irányokat. A vállalat követi az európai uniós irányelveket és a helyi jogszabályokat.

[E5-2], [E5-3] Az erőforrás-felhasználással és a körforgásos gazdasággal kapcsolatos intézkedések, erőforrások és célok

A NEO jelenleg még nem rendelkezik hulladékkezelésre és a hulladék termelés csökkentésére, újrahasznosításra vonatkozó intézkedésekkel és célkitűzésekkel, azonban követi a szektorban megjelenő elvárásokat és lehetőségeket, annak érdekében, hogy szükség szerint a változó jogszabályoknak megfelelő intézkedéseket és belső szabályzatokat alakítson ki. A jelenlegi hulladék kezelési gyakorlat (megfelelő gyűjtés, szelektálás és újrafelhasználás) a hazai jogszabályi előírások mentén történik.

Az előző évhez képest a tárgyévben már rendelkezésre állt a NEO számára a MOL Hulladékgazdálkodási Zrt. (MOHU) által biztosított hulladékadatok gyűjtésére szolgáló kalkulációs tábla, így a MOHU által kidolgozott és közzétett kalkulációs módszertan került alkalmazásra, annak érdekében, hogy az egyes hulladék típusok mennyisége pontosabban meghatározható legyen. Ennek következtében a kommunális-, szelektív papír-, egyéb kevert és műanyag csomagolási-, üveg- valamint zöld hulladékok mennyisége nagyobb pontossággal érhetőek el a NEO számára.

[E5-5] Erőforrás-kiáramlások

Az alábbiakban a NEO tevékenységeihez kapcsolódó erőforrás-kiáramlások, hulladékgazdálkodási információk kerülnek bemutatásra.

Saját működésből származó hulladék összmenyisége

	NEO Property Services Zrt.		
	2024	2025	változás

A keletkező hulladék összmenyisége (tonna)		525,24	1 358	832,76
Az ártalmatlanítástól elvont hulladék összmenyisége (tonna)		0,29	32	31,71
Veszélyes hulladék	újrahasználatra való előkészítés	0	0	0
	újrafeldolgozás	0	0	0
	egyéb hasznosítási műveletek	0	0	0
	összesen	0	0	0
Nem veszélyes hulladék	újrahasználatra való előkészítés	0	0	0
	újrafeldolgozás	0,29	32	31,71
	egyéb hasznosítási műveletek	0	0	0
	összesen	0,29	32	31,71
Az ártalmatlanításra kerülő hulladék összmenyisége (tonna)		524,95	1 326	801,05
Veszélyes hulladék	hulladékégetés	0	0	0
	hulladéklerakás	0	1	1
	egyéb ártalmatlanítási műveletek	0	0	0
	összesen	0	1	1
Nem veszélyes hulladék	hulladékégetés	0	100	100
	hulladéklerakás	514,81	1 225	710,19
	egyéb ártalmatlanítási műveletek	10,14	0	-10,14
	összesen	524,95	1 325	800,05
Veszélyes hulladék összmenyisége (tonna)		0	1	1
Nem újrafeldolgozott (nem hasznosított) hulladék összmenyisége (tonna)		514,81	1326	811,19
Nem újrafeldolgozott (nem hasznosított) hulladék százalékos aránya		98,01%	97,64%	-0,37%

A NEO működése során 2025-ben összesen 1358 tonna hulladék keletkezett, amely az előző beszámolási időszakhoz képest jelentős növekedést eredményezett, amely a generálkivitelezési munkák bővülésével magyarázható.

Az alábbi táblázat a NEO tevékenységei szempontjából releváns hulladékáramokat mutatja be.

NEO tevékenységei	Hulladékáram 1	Hulladékáram 2
Létesítménygazdálkodás	Kommunális hulladék	-
Ingtatlankezelés	Kommunális hulladék	Szelektív-, papír- és műanyag hulladék
Energiamenedzsment	Nem keletkezett hulladék	
Generálkivitelezés	Építési-bontási hulladék	-

A NEO létesítménygazdálkodási és ingatlankezelési tevékenységei során jellemzően kommunális hulladék, valamint papír- és műanyag hulladék is keletkezik, amely szelektív gyűjtését a NEO biztosítja, az üzemeltetett ingatlanok esetén a hulladék elszállítását és szelektív feldolgozását MOHU partnercég végzi.

A NEO saját irodai működése során keletkező és újrafeldolgozott hulladék mennyisége 32 tonna. Az elszállított hulladékot a MOHU partnercége dolgozza fel újra.

A generálkivitelezési munkálatok során építési-bontási hulladék keletkezik. Ebből, 2025-ben 1 tonna veszélyes hulladék keletkezett, radioaktív hulladék nem keletkezett a vállalatnál.

A fő hulladék típusokban megjelenő anyagokat az alábbi táblázat tartalmazza a kategória szerinti bontásban.

A hulladék típusok	Leírás
Építési-bontási törmelék	beton, téglá
Kommunális hulladék	biomassza, egyéb szerves anyagok
Szelektív papír és műanyag hulladék	papír és műanyag

A NEO által bemutatott adatok forrása a hulladék nyilvántartási, hulladék szállítási és átadás-átvételi dokumentumok, valamint a hulladék elszállítással kapcsolatos MOHU partnercéggel kötött szerződések műszaki mellékletei.

Társadalmi információk

A következő fejezetekben a Vállalat ismerteti fő érdekelt feleivel (saját munkavállalók és értékláncban dolgozók) folytatott együttműködési gyakorlatait, valamint a 2025. évi DMA során azonosított lényeges társadalmi hatásokhoz és kockázatokhoz kapcsolódó információt. A NEO számára elsődleges a saját és értéklánci munkavállalóinak egészségének és biztonságának megőrzése, ennek érdekében megelőző intézkedéseket alkalmaz és ellenőrzi az egészségügyi előírások megfelelő betartását, különösen az ingatlanfejlesztési területeken. Emellett kiemelt figyelmet fordít a stabil foglalkoztatási feltételek megteremtésére, valamint a piaci kihívásokra reflektálva törekszik versenyképes bérek biztosítására, és a munka-magánélet egyensúlyát támogató környezet kialakítására.

[S1] Saját munkaerő

[SBM-3] Lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek, valamint ezek kölcsönhatása a stratégiával és az üzleti modellel

A NEO munkaerejébe fehérgalléros (vezetői, adminisztratív és szolgáltatásnyújtó feladatkörök) és kékgalléros (karbantartó, takarító, egyéb fizikai munkát igénylő feladatkörök) munkavállalók tartoznak. A Vállalat saját munkaerejére vonatkozó további jellemzők az [S1-6] alfejezetben kerülnek bemutatásra.

A kettős lényegességi elemzés során a Vállalat a működéséhez kapcsolódóan lényeges pozitív hatásként azonosította a munkavállalói számára nyújtott biztos foglalkoztatási keretet, amelyen keresztül az ingatlanüzemeltetési szegmensben kínál munkalehetőséget több, mint hatszáz munkavállaló számára. Emellett lényeges kockázatként kerültek azonosításra a bérek és juttatások nem megfelelő színvonalának, valamint a munka-magánélet egyensúlyának fenntartásához kapcsolódó kihívások, mivel ezen tényezők erősen befolyásolhatják a munkavállalói fluktuációt, valamint kihathatnak a munkavállalói teljesítményre. A munkavállalók egészségvédelmének és biztonságának nem megfelelő kontrollja szintén kockázatként került azonosításra, tekintettel arra, hogy ez növelheti az előforduló balesetek számát, ami bírságokhoz és jelentős reputációs kockázatokhoz vezethet. A Vállalat minden saját munkaerejébe tartozó alkalmazottat és nem alkalmazottat egyaránt figyelembe vett a DMA lefolytatása során, azonban az egészségvédelmi és biztonsági kockázatokat kifejezetten a NEO fizikai munkavállalóira vonatkozóan azonosította, akik a munkavédelmi kockázatoknak leginkább kitett dolgozói csoportok. A DMA vizsgálat eredményeként a Vállalat saját munkaerejéhez kapcsolódó lényeges negatív hatást és pénzügyi lehetőséget nem azonosított. A lényeges hatásokat és kockázatokat az 1. fejezet [SBM-3] alfejezete ismerteti részletesen.

A Vállalat nem implementált átállási tervet, így az ebből eredő saját munkaerőre gyakorolt lényeges hatások nem kerültek azonosításra.

A Vállalat nem azonosította a kényszermunka, a kötelező munka vagy a gyermekmunka jelentős kockázatát a saját munkaerejéhez kötődően. A NEO a magyarországi és európai uniós jogszabályokat követve működnek, amelyek szigorúan tiltják ezen foglalkoztatási formákat.

[S1-1] A saját munkaerővel kapcsolatos politikák

A Vállalat működési szabályzatai és kapcsolódó eljárásrendjei határozzák meg a munkaterületek feladatköreit és kapcsolódó kockázatainak kezelési folyamatát. A NEO nagyszámú munkaerő állományára tekintettel több szabállyal és irányadó dokumentummal rendelkezik a saját munkavállalóit érintő munkafeltételek meghatározására és a DMA során azonosított lényeges hatások és kockázatok kezelésére (SZMSZ, Etikai kódex, Kollektív Szerződés, Vállalati elismerések és motivációs programok, Teljesítményértékelési rendszer Vezérigazgatói utasítás). Ezen politikák közül a NEO kidolgozott Etikai Kódexe átfogó iránymutatást ad az azonosított IRO-k tekintetében. Az Etikai Kódex összefoglalja a legfőbb vállalati normákat és irányelveket, mint etikus magatartás, egyenlő bánásmód, diszkriminációellenesség, valamint az emberi és munkavállalói jogok tisztelete.

A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek kezelésében irányadó Etikai Kódex az alábbi módon épül fel:

	NEO – Etikai Kódex
A politika fő tartalma	Vállalati értékek, emberi jogok tiszteletben tartása, egyenlő bánásmód, visszaélés-bejelentő eljárás.
A politika hatálya	Minden NEO alkalmazott és partner.
A szervezet legfelsőbb szintje, amely felelős a végrehajtásért	A vezérigazgató és az Igazgatóság a HR és a jogi osztály támogatásával.
A politika elérhetősége	Különböző belső csatornákon keresztül érhető el belső és külső felek számára: <ul style="list-style-type: none">• A belépési folyamat részeként• Intranet, weboldal• Egyéb belső kommunikációs csatornákon (pl.: hírlevél)
A politikában megjelenő igazíthatóság nemzetközi jogi aktusokkal vagy harmadik felek standardjaival/kezdeményezéseivel	A nemzetközi jogi vonatkozásokkal (emberi- és munkajog) való igazodás nem jelenik meg explicit hivatkozással. Az Etikai Kódex figyelembe veszi a Létesítménygazdálkodási és Épületüzemeltetési Szolgáltatók Országos Szövetsége (LEO) által jegyzett Etikus üzleti magatartási kódex alapelveit.
Hivatkozik az alábbi tematikákra (mint tiltó rendelkezés): emberkereskedelem, kényszermunka, kötelező munka és gyermekmunka	Az Etikai Kódexben explicit megjelenik az emberkereskedelem, a kényszermunka, a kötelező munka és a gyermekmunka tilalma.

<p>A hátrányos megkülönböztetésre kifejezetten kiterjed a politika és hivatkozik arra, mint tiltó rendelkezés</p>	<p>Az Etikai Kódex célja a hátrányos megkülönböztetés minden formájának, beleértve a zaklatásnak is elkerülése, valamint az esélyegyenlőség, a sokszínűség és a befogadás előmozdítása.</p> <p>Az Etikai Kódex elutasítja a hátrányos megkülönböztetés minden formáját (beleértve a faji és etnikai származást, a bőrszínt, a nemet, a szexuális irányultságot, a nemi identitást, a fogyatékoságot, az életkort, a vallást, a politikai véleményt, a nemzeti származást vagy a társadalmi származást, illetve az uniós rendeletek és a nemzeti jog hatálya alá tartozó megkülönböztetés egyéb formáit is).</p>
<p>Különösen kitett csoportokra vonatkozó kötelezettségvállalás</p>	<p>Az Etikai Kódex tartalmazza a NEO társadalmi felelősségvállalásának alapelveit, beleértve rászoruló társadalmi csoportok segítségét.</p>
<p>A politikára vonatkozó implementáció</p>	<p>Az Etikai Kódex minden munkavállaló és partner számára kötelező érvényű, alapelveit és iránymutatásait tiszteletben kell tartaniuk és követniük kell.</p>

Az Etikai Kódex célja, hogy biztosítsa az emberi jogok tiszteletben tartását, beleértve a saját munkavállalókat érintő munkajogi vonatkozásokat is. A NEO visszaélés- bejelentő rendszert működtet a negatív emberi jogi hatások korrekciója és a visszaélést bejelentő személyek védelmének biztosítása érdekében. A bejelentő rendszer biztosítja a munkavállalói számára, hogy – akár anonim módon is – panaszt tegyenek akár emberi jogi, akár munkavállalói jogi sértések esetén. A visszaélés-bejelentéshez kapcsolódó eljárásokat a [G1-1] alfejezet ismerteti részletesen.

A NEO a jogszabályi követelményeknek megfelelően Munkavédelmi és Tűzvédelmi Szabályzattal rendelkezik, amelyek pontosan meghatározzák a munka- és tűzvédelmi szabályokat és felelősségi köröket. A vállalat, a szabályzatok betartatásáról és folyamatos frissítéséről munkavédelmi és tűzvédelmi szakemberek alkalmazásával gondoskodik. Emellett a szabályzatokat a Munkavédelmi Bizottság rendszeresen ellenőrzi és értékeli. A szabályzatok a NEO munkavállalóira terjednek ki, és minden dolgozó számára hozzáférhetőek, belépéskor és évente ismétlődő oktatás keretében ismertetik vállalati szinten, különös figyelmet fordítva a megelőzésre és korábbi balesetek elemzésére.

A NEO a munkabiztonsági és a jogszabályi elvárások teljesítése érdekében az 1993. évi XCIII. törvénynek megfelelően egészség- és biztonságmenedzsment rendszert üzemeltet, az ISO 45001:2018 szabvány követelményeinek megfelelően. Emellett minden munkavállalója számára élet- és balesetbiztosítást biztosít.

[S1-2] A saját munkavállalókkal és a munkavállalók képviselőkkel a hatások terén folytatott együttműködés érdekében alkalmazott folyamatok

A Vállalat figyelembe vette a munkavállalói szempontokat a saját munkaerőre gyakorolt tényleges hatások azonosítása során. A DMA folyamata során a munkavállalók, a HR szakterület képviselője által kerültek bevonásra az IRO-k értékelési és validálási folyamatába.

A Vállalat célja, hogy munkavállalóival megteremtse a folyamatos együttműködés lehetőségét és figyelembe vegye visszajelzéseiket a munkafeltételekről és együttműködésről. A vállalati szakszervezet működése biztosítja a folyamatos együttműködést. A szakszervezet évente legalább egy érdekképviseleti tárgyalás alkalmával egyeztet a munkavállalókkal, a foglalkoztatást érintő fő kérdésekben. Emellett, a NEO Felügyelőbizottságában résztvevő szakszervezeti tagok reprezentálják a munkavállalók szempontjait. Ezen felül, az Igazgatóság által felhatalmazott HR-igazgató a legfőbb felelőse a munkavállalókkal folytatott párbeszéd és együttműködés támogatásáért. A NEO-nál érvényben lévő kollektív szerződés és a szakszervezeti működés mellett a hatályos jogszabályok, valamint az Etikai Kódex elveinek betartása biztosítja az emberi jogok tiszteletben tartását a Vállalat működése során.

A NEO a saját munkaerejét érintő kérdésekben épít a munkavállalói visszajelzésekre, a munkavállalókkal folytatott kollektív tárgyalások eredményeit értékeli és tovább viszi vezetői egyeztetésre. A munkavállalókkal való együttműködési folyamat során a Vállalat minden munkavállalóra, mint azonos érintetti csoport tekintett, nem azonosított sajátos jellemzőkkel rendelkező (különösen kiszolgáltatott vagy marginalizált) csoportokat.

[S1-3] A negatív hatások korrekciójának folyamatai és a saját munkavállalók számára az aggályok megfogalmazására lehetőséget biztosító csatornák

Potenciálisan felmerülő, munkavállalókat érintő, negatív hatások megelőzése érdekében a Vállalat személyes és online csatornákon keresztül biztosít lehetőséget munkavállalói számára aggályaik megfogalmazására. A NEO visszaélés-bejelentő rendszere a [G1-1] alfejezetben kerül részletes bemutatásra.

A NEO belső információs felületein keresztül biztosít hozzáférést munkavállalói számára az etikai utasításokhoz és panaszbejelentési tájékoztatóhoz, ezáltal ismerteti a panasztételi csatornák elérhetőségét. Ezen felül, beléptetési folyamata során, ismerteti az Etikai Kódex tartalmát és annak részeként bemutatja a vállalatnál elérhető panaszbejelentési csatornákat. A munkavállalók aggályainak bejelentésére szolgáló csatornák hatékonyságát a Vállalat jelenleg nem értékeli szisztematikusan. A NEO éves összegzést készít a visszaélés-bejelentő rendszeren keresztül érkező panaszokról, amennyiben az adott évben történik bejelentés. A jelentéstételi időszakban nem érkezett bejelentés a Vállalat erre szolgáló csatornáin keresztül, így nem került kivizsgálására beérkezett panasz. A Vállalat biztosítja, hogy jóhiszemű bejelentőken nem érheti semmilyen megtorlás.

[S1-4] Intézkedések a saját munkaerőre gyakorolt lényeges hatásokra vonatkozóan, valamint a saját munkaerőhöz kapcsolódó lényeges kockázatok csökkentésére és lényeges lehetőségek kihasználására irányuló megközelítések, továbbá ezen intézkedések hatékonysága

A NEO jelenleg nem rendelkezik részletes cselekvési tervvel vagy dedikált erőforrással a saját munkaerő kapcsán azonosított lényeges témák tekintetében (Biztos foglalkoztatás, megfelelők

bérek, munka-magánélet egyensúly, egészségvédelem és biztonság). A felülvizsgált kettős lényegességi elemzés eredményei alapul szolgálhatnak a Vállalat tervezett politikáinak és folyamatainak kialakításában, melyek szükségesek lehetnek egy részletes cselekvési terv és erőforrás igények meghatározásához közép- hosszútávon.

A Vállalat nem rendelkezik összefoglaló stratégiai dokumentummal a munkavállalóit érintő folyamatban lévő és tervezett intézkedései kapcsán. Azonban a NEO munkavállalóit érintő kollektív szerződés elemei érintik a saját munkaerőhöz kapcsolódó lényeges fenntarthatósági tématerületeket. A lényeges témákhoz kapcsolódó folyamatban lévő és tervezett intézkedéseket az alábbi táblázat mutatja be. A bevezetett intézkedések célja az azonosított kockázatok mérséklése és pozitív hatások erősítése. A felsorolt kezdeményezések érettségi szintje változó, ezért azok hatékonyságának nyomon követése jövőbeli fejlesztési terület. A munkavállalókkal kapcsolatos fő kulcsfontosságú irányítási mutatókat (pl. foglalkoztatási szintek, képzési programok, toborzási hatékonyság, valamint a munkakörökhöz és a munkavállalói teljesítményhez viszonyított javadalmazás megfelelősége) a HR területért felelős vezetők követik nyomon.

Lényeges téma	Folyamatban lévő és tervezett intézkedések
Biztos foglalkoztatás	Megfelelő foglalkoztatási formák szigorú nyomonkövetése Fluktuáció nyomonkövetése Szakszervezeti tárgyalások
Megfelelő bérek	Fizetések rendszeres összevetése piaci átlaggal Teljesítményértékelési rendszer működtetése Béren kívüli juttatási lehetőségek, pl: cafeteria, egészségpénztári hozzájárulás, nyugdíjbiztosítás, oktatás támogatása (duális képzés)
Munka-magánélet egyensúly	Vállalati elismerések és motivációs programok Közösségi tér kialakítása az irodában munkavállalói igények mentén Munkavállalói rendezvények, pl: családi nap sportolási lehetőséggel
Egészségvédelem és biztonság	Egészség- és biztonságmenedzsment rendszer (ISO 45001:2018) üzemeltetése Rendszeres helyszíni bejárások és kockázatértékelés, az észlelt eltérések és a helyesbítő intézkedések dokumentálása, vezetői ismertetése és elemzése Alvállalkozói H&S kötelezettségekre vonatkozó szerződéses klauzula Vállalatos élet- és balesetbiztosítás Szűrővizsgálatok és egészségügyi programok

A NEO a hatályos jogszabályok betartásával törekszik arra, hogy működése ne okozzon saját munkavállalóit érintő negatív hatásokat.

A NEO éves költségvetést határoz meg a munkavállalókat érintő ügyek kezelésére, amelynek felhasználásáról HR területekért felelős vezetők döntenek. A rendelkezésre álló pénzügyi forrásokat különböző arányban rendelik a munkavállalókhöz kapcsolódó lényeges hatások kezeléséhez, építve a területért felelős szakértők meglátásaira és szakszervezeti megállapításokra.

[S1-5] A lényeges negatív hatások kezeléséhez, a pozitív hatások előmozdításához, valamint a lényeges kockázatok és lehetőségek kezeléséhez kapcsolódó célok

A Vállalat a jelentéstételi évben még nem határozott meg a saját munkavállalóit érintő lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek kezelésére vonatkozóan átfogó, ESRS elvárások szerinti célokat és mérhető célkitűzéseket. A jövőben a DMA eredményei alapul szolgálhatnak visszamérhető célkitűzések meghatározására a lényeges IRO-k mentén. A munkavállalókat érintő kérdésekben a Vállalat általános kezdeményezéseit az alábbi táblázat ismerteti.

Lényeges téma	Stratégiai irányok és célok
Biztos foglalkoztatás	A Munka Törvénykönyve és a munkavállalói ügyekre vonatkozó egyéb jogszabályok betartásának biztosítása
Megfelelő bérek	Méltányos bérezés biztosítása piaci átlag figyelembevételével Juttatások és lehetőségek biztosítása (tréning, workshop részvétel)
Munka-magánélet egyensúly	A munkavállalók jóllétének növelése
Egészségvédelem és biztonság	Biztonságos munkakörnyezet biztosítása

[S1-6] A vállalkozás alkalmazottainak jellemzői

A Vállalat saját munkavállalói állományának jellemzőit foglalkoztatási forma (állandó, ideiglenes, rendelkezésre állási kötelezettséggel rendelkezők) és nemek (férfi, nő) szerinti bontásban mutatja be. A NEO kizárólag Magyarországon foglalkoztat alkalmazottakat. Az állandó alkalmazottak olyan munkavállalók, akik határozatlan idejű munkaszerződéssel rendelkeznek. Az ideiglenes alkalmazottak közé tartoznak a határozott idejű szerződéssel rendelkező munkavállalók, akiket általában idénymunkára vagy projektalapú munkára alkalmaznak. A NEO egyszerűsített foglalkoztatási keretben, rendelkezésre állási kötelezettség mellett alkalmaz takarítói munkakörben dolgozó alkalmi munkavállalókat, akik a foglalkoztatási forma sajátosságai miatt nem rendelkeznek garantált minimális munkaidővel. A Vállalat alkalmazottai nemek szerint nő és férfi kategóriába sorolhatóak, így az egyéb kategória, mint besorolás nem releváns, nem jelenik meg a táblázatban. A munkavállalói létszám a jelentéstételi év végére vonatkozó (2025. december 31.) adatok alapján kerül bemutatásra.

Alkalmazottakra vonatkozó információk szerződéstípus szerint, nemenkénti bontásban:

Jelentéstételi időszak: 2025		NEO Property Services Zrt.
Állandó munkaviszonnyal rendelkező alkalmazottak száma (létszám)	Nő	270
	Férfi	444
Ideiglenes munkaviszonnyal rendelkező alkalmazottak száma (létszám)	Nő	0
	Férfi	2
	Nő	167

Rendelkezésre állási kötelezettség mellett foglalkoztatott alkalmazottak száma (létszám)	Férfi	73
Alkalmazottak száma összesen (létszám)	Nő	437
	Férfi	519
	Összesen	956

Információ a vállalattól távozó alkalmazottak számáról és az alkalmazottak fluktuációjának mértékéről

Jelentéstételi időszak: 2025	NEO Property Services Zrt.
A jelentéstételi időszakban a vállalattól távozó alkalmazottak teljes száma (létszám)	197
Az alkalmazottak fluktuációjának mértéke (%)	20,6%

A fluktuációs arány bemutatásához az előző fejezet táblázatában bemutatott munkavállalói összlétszámok kerültek figyelembevételre. A munkavállalói fluktuációs arány közzétételéhez a Vállalat a következő képletet alkalmazta: a jelentéstételi időszakban a vállalattól távozó alkalmazottak összesített száma (önkéntesen vagy elbocsátás, nyugdíjba vonulás vagy elhalálozás következtében) / a jelentéstételi időszakban a vállalat munkavállalóinak összlétszáma (a fenti táblázatban szereplő teljes számok) x 100.

A NEO-nál tapasztalható fluktuáció, a szektorra jellemző sajátosság indukálhatja, kék-galléros munkavállalók a bérszint változásaira különösen érzékenyen reagálnak, és más munkáltató által kínált kis mértékű bérelőny esetén is nagyobb hajlandóságot mutatnak a munkahelyváltásra.

[S1-10] Megfelelő bérek

A Vállalat minden alkalmazottja méltányos és versenyképes javadalmazásban részesül az irányadó iparági átlagok figyelembevételével, a minimál bérre vonatkozó jogszabályokat minden esetben betartva.

[S1-17] Incidensek, panaszok, valamint súlyos emberi jogi hatások

Információk a hátrányos megkülönböztetési esetekről, a benyújtott panaszok számáról, valamint a kiszabott pénzbírságok, szankciók és kártérítések teljes összegéről

A Vállalat részére nem érkezett hátrányos megkülönböztetési esettel (beleértve zaklatást is) kapcsolatos bejelentés a beszámolási időszakban. Emellett a Vállalatra vonatkozóan nem nyújtottak be panaszt az OECD Multinacionális vállalatokra vonatkozó irányelvei tekintetében létrehozott nemzeti kapcsolattartó pontoknál. A NEO által működtetett visszaélés-bejelentési eljárások lehetőséget biztosítanak incidensek bejelentésére a G1-1 alfejezetben ismertetettek szerint, tárgyévben ezeken a csatornákon keresztül sem történt bejelentés. Ebből kifolyólag incidensekhez kapcsolódó pénzbírság, szankció vagy kártérítés nem került kiszabásra a Vállalattal szemben.

A NEO saját munkaerejéhez kapcsolódóan nem azonosított olyan megerősített jogi esetet, amely súlyos emberi jogi problémát jelentene. Ennek megfelelően a jelentéstételi időszakban ilyen jellegű bírság kiszabására sem került sor.

[S2] Az értékláncban dolgozók

A kettős lényegességi elemzés (2025) során a Vállalat felülvizsgálta az értéklánchoz kapcsolódó hatásait és kockázatait. Az értékláncban dolgozók tekintetében a nem megfelelő egészségvédelmi és biztonsági intézkedések kockázata került lényegesként azonosításra. A beszállítók és alvállalkozók munkavédelmi előírásainak be nem tartása komoly munkabiztonsági és egészségkárosodási kockázatokat jelenthet, különösen az ipari és energetikai létesítményekben, valamint építési helyszíneken dolgozó szakemberek számára. A hiányos képzés, elavult engedélyek, védőeszközök hiánya vagy a szabályok megszegése bírságokhoz, szankciókhoz és pénzügyi veszteségekhez vezethet a Vállalat számára.

A NEO kiemelt figyelmet fordít arra, hogy tevékenysége során ne veszélyeztesse a saját munkaerő mellett az értékláncban dolgozók személyi biztonságát sem. Tekintettel arra, hogy a NEO-n keresztül több mint 1 000 szerződött alvállalkozó dolgozik, a felelős munkavégzés kiemelt figyelmet kap. Ezt a Munkavédelmi Szabályzat és Etikai Kódex biztosítja.

A Vállalat elvárja munkatársaitól és üzleti partnereitől, hogy maradéktalanul tartsák be az egészségvédelmi, biztonsági és környezetvédelmi jogszabályokat és előírásokat. Fontos számukra a munkabiztonsági kockázatok feltárása és kezelése. Mind a saját munkatársaktól, mind a beszállítói lánc partnereitől megkövetelik a szabályok szigorú betartását. Munkavédelmi szakértőik folyamatosan ellenőrzik az ingatlanfejlesztési helyszíneket, zéró toleranciát alkalmaznak a munkabiztonsági kérdésekben.

Az említett munkavédelmi folyamatokon és belső szabályzatokon túl stratégiai célok, intézkedések és kapcsolódó mutatószámok nem jelennek meg az értéklánci munkavállalókat érintő, azonosított egészségvédelmi és biztonsági kockázathoz kapcsolódóan. A Vállalat az értékláncban dolgozók egészség- és biztonság al-altémához akciótervet nem dolgozott ki, azonban nyomon követi dedikált politikák vagy intézkedések kialakításának szükségességét, annak érdekében, hogy erősítse az értéklánci dolgozók munka- és balesetvédelmét.

Vállalatirányítási információk

[G1] Üzleti magatartás

A következő fejezetben bemutatásra kerülnek a NEO vállalatirányítási gyakorlatai, kapcsolódó etikai irányelvei, belső szabályzatai és visszaélés-bejelentő rendszere. A NEO számára fontos a transzparens és etikus vállalati kultúra megteremtése, a korrupció és vesztegetés eseteinek megelőzése, valamint a felelős beszállítói partnerkapcsolatok fenntartása.

[GOV-1] Az ügyviteli, felügyelő, illetve ügyvezető szervek szerepe

A NEO ügyviteli, felügyelő és ügyvezető testületei kulcsszerepet játszanak a vállalati politikák és irányítási gyakorlatok kialakításában és felügyeletében. A Vállalat ezen testületei az ingatlanszektorban több éve dolgozó, tapasztalt szakemberekből és vezetőkből állnak, akik az üzleti etikai normák kialakításáért és fenntartásáért, a jogszabályi megfelelés biztosításáért, valamint a szervezeten belüli integritás megerősítéséért felelnek. A Vállalat ügyviteli, felügyelő és ügyvezető testületeinek tagjai megfelelő szakértelemmel és háttértudással rendelkeznek a Vállalat irányítási és felügyeleti folyamataira vonatkozóan, valamint vezetői szinten felelősök a vállalati kultúra alakításáért. Az ügyviteli, ügyvezető és felügyelő testületek szerepére vonatkozó információkat az 1. fejezet [GOV-1] alfejezetében kerülnek részletes bemutatásra.

[IRO-1] A lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló folyamatok bemutatása

Az üzleti magatartáshoz kapcsolódó lényeges hatások, kockázatok és lehetőségek azonosítására és értékelésére szolgáló DMA (2025) folyamat módszertanát az 1. fejezet [IRO-1] alfejezete tartalmazza. A NEO kiemelten fontosnak tartja az etikus és transzparens működési normák kialakítását és fenntartását. Emellett, a Vállalat számára kiemelt jelentőségű a megbízható beszállítói partnerségi kapcsolatok kialakítása. Ezen vállalati irányelvekhez kapcsolódó kockázati kitétségeket értékelte jelentősnek a Vállalat a DMA (2025) során, így a vállalati kultúra, a beszállítókkal fenntartott kapcsolatok, valamint a korrupció és vesztegetés altémák mentén azonosított lényeges kockázatokat.

[G1-1] A vállalati kultúrára és az üzleti magatartásra vonatkozó politikák

A NEO elkötelezett az etikus és transzparens üzleti működés mellett. A vállalati kultúra kiemelt alapelve a prudens működés biztosítása. Ez a folyamatosan változó jogszabályi környezet nyomán követésével, valamint az ehhez igazodó üzletszabályzatok bevezetésével és rendszeres oktatási alkalmak biztosításával valósul meg.

A DMA során azonosított lényeges témákhoz belső szabályzatok, eljárások és előírások kapcsolhatók, amelyek biztosítják a jogszabályi és etikai követelményeknek való megfelelést, valamint támogatják a transzparens és integritás-alapú működést:

Lényeges fenntarthatósági témák	Kapcsolódó politikák
<p>Beszállítókkal fenntartott kapcsolatok kezelése</p> <p>Korrupció és vesztegetés</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Etikai Kódex (részletes leírás az [S1-1] alfejezetben található) - Beszállítói Kódex - Beszállítók minősítése eljárásrend - Beszerzés eljárásrend - Visszaélés-bejelentő eljárás - Szervezeti és Működési Szabályzat (SZMSZ) - Kollektív szerződés

A Vállalat vezető testületeinek kiemelt szerepe van a vállalati kultúra fejlesztésében, a beszállítókkal fenntartott kapcsolatok kezelésében és a korrupció és vesztegetés eseteinek megelőzésében. Az Igazgatóság és Felügyelőbizottság ülései alkalmat adnak ezen vállalatiirányítási kérdések kezelésére és értékelésére, valamint fejlesztési javaslatok megvitatására. Ezen felül a NEO vezetősége kiemelt figyelmet fordít arra, hogy a munkavállalói véleménynyilvánítás ösztönzésével aktív szerepet vállaljanak vállalati kultúra alakításában (pl. csapatépítői események, dolgozói fórumok).

A NEO Etikai Kódexe foglalja össze a vállalati működéshez kapcsolódó visszaélés-bejelentési mechanizmusokat, amelyek platformot biztosítanak a jogellenes vagy etikai normákkal ellentétes aggályok azonosítására, bejelentésére és kivizsgálására vonatkozóan. Ezen szabályzatok ismerete és betartása elvárt minden munkavállalótól és üzleti partnertől.

A NEO belső visszaélés-bejelentő rendszert működtet, annak érdekében, hogy felületet biztosítson a jogszabályokkal, vagy az etikai normákkal ellentétes aggályok bejelentésére és a visszaélést bejelentő személyek védelmére. A bejelentő rendszer EU 2019/1937 irányelv magyarországi implementációja, a 2023. évi XXV. törvény *(a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról)* alapján került kialakításra és eszerint működteti a vállalat. A bejelentő vonal elérhető jelenlegi és volt munkavállalók, szerződéses partnerek, valamint a NEO-val egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló munkavállalók (például önkéntesek, gyakornokok) számára is. A bejelentés történhet anonim módon, telefonon és emailen keresztül. Az érkező panaszok kezelése a vállalat vezető jogtanácsosa által történik az Etikai kódexben ismertetett folyamat szerint (etikai vétség megállapítása esetén, az ügyet minden esetben az Etikai Bizottság vizsgálja ki, amelynek tagjai a Vállalat Ügyvezető Bizottságának tagjai). A bejelentések kivizsgálására a vállalat belső eljárásrendje 30 napon belüli eljárást (indokolt esetben a Bejelentő egyidejű tájékoztatása mellett meghosszabbítható legfeljebb három hónapra) ír elő. A bejelentők védelme fontos a NEO számára, a jóhiszemű bejelentőt nem érheti hátrányos megkülönböztetés, kényszerítés, megfélemlítés vagy zaklatás, valamint munkaviszonya sem szüntethető meg.

A Vállalat a visszaélés-bejelentő rendszereinek részleteiről az érdekelt felek számára különböző belső kommunikációs csatornákon (pl. e-mailek, intranet platform vagy személyes interakciók felmerülő kérdések esetén) keresztül ad tájékoztatást.

A visszaélés-bejelentésre vonatkozó EU 2019/1937 irányelvet átültető alkalmazandó joggal összhangban történő nyomon követésre szolgáló eljárásokon túl a Vállalat nem rendelkezik további eljárásokkal az üzleti magatartást érintő incidensek kivizsgálására, a visszaélés-bejelentő eljárás magába foglalja a korrupciós és vesztegetési eseteket is.

A NEO Etikai Kódexének és visszaélés-bejelentő rendszerének fő irányelvei implicit módon utalnak az Egyesült Nemzetek Korrupció Elleni Egyezményének alapelveire. Ezeken felül a Vállalat nem rendelkezik külön az Egyezménnyel összhangban lévő, korrupció vagy vesztegetés elleni politikával. A NEO a jövőben megvizsgálja, hogy mennyiben látja szükségesnek jelenlegi szabályzatait az ENSZ korrupció ellenes egyezményével teljeskörűen harmonizálni.

Az antikorrupciós és visszaélés megelőzési irányelveket és etikai normákat, a NEO az Etikai Kódex foglalja össze minden munkavállaló számára. Az Etikai Kódex tartalmát, beleértve a panaszbejelentési csatornákat, az alkalmazottak belépésükkor kötelezően megismerik. A Vállalat ezen felül jelenleg nem rendelkezik kötelezően előírt és dedikált korrupció- és vesztegetésellenes képzési programokkal.

A NEO, a korrupció és vesztegetés kockázatának leginkább kitett működési területként a vállalatvezetést azonosította. Az Igazgatóság felel a Vállalat működéséhez kapcsolódó operatív feladatok ellátásáért, a nyilvános működéshez kapcsolódó jogi megfelelés biztosításáért, a vállalati politikák kialakításáért, és minden olyan feladat ellátásáért, amit a Vállalat Alapszabálya tartalmaz. A NEO a vállalatvezetésen túl a beszerzésért, a beszállítókkal való kapcsolattartásért és a helyszíni ellenőrzésért felelős munkavállalókat érinthetik leginkább korrupciós kockázatok.

[G1-2] A beszállítókkal fenntartott kapcsolatok kezelése

A NEO-nál több szabályzat is érvényben van a beszállítói kapcsolatok megfelelő kialakítására és kezelésére (Beszállítói kódex, Beszerzés folyamatleírás, Beszállítók minősítése folyamatleírás). Ezen beszerzési eljárásokra vonatkozó működési szabályzatokon túl, a Vállalat nem rendelkezik kifejezetten a kkv-kat érintő késedelmes fizetések megelőzésére vonatkozó politikával, a jogi és szabályzati keretrendszerüket megfelelőnek találják a fizetési gyakorlatok hatékony kezelésére.

A NEO a DMA (2025) folyamata során értékelte beszállítói kitétségeit figyelembe véve az értékláncát érintő fenntarthatósági kockázatokat. A Vállalat működésére kockázatot jelenthet a beszállítóktól való működési függésből eredő ellátási bizonytalanság, az ESG-elvárásoknak való esetleges meg nem felelésből fakadó pénzügyi, környezetvédelmi és jogi következmények, valamint a nem szabályozott fizetési gyakorlatokból adódó likviditási és működési kockázatok (a kapcsolódó kockázatok a 1. fejezet [SBM-3] alfejezete mutatja be részletesen). Ezek mentén a Vállalat törekszik tovább fejleszteni beszerzési folyamatait és kapcsolódó szabályzatait, azokba ESG kritériumokat beépíteni, valamint környezetvédelmi és emberi jogi megfelelést biztosító belső folyamatait erősíteni.

A Vállalatnál a beszerzéshez kapcsolódó szabályzatok, mint például a Beszállítói Kódex, a Beszállítók minősítése eljárásrend és a Beszerzés eljárásrend, határozzák meg a beszállítók kiválasztásának folyamatát. Amellett, hogy a beszállítóktól megkövetelt az érvényben lévő

szabályzatoknak való megfelelés, a NEO kiválasztási kritériumait meghatározza a műszaki tartalom, a rendelkezésre állási idő és az elvégzett korábbi munka minősége.

[G1-3] A korrupció és a vesztegetés megelőzése és felderítése

A Vállalat elkötelezett a korrupció és vesztegetés megelőzése, felderítése, valamint potenciális esetek hatékony kezelése iránt. Ennek hatékony megvalósításához elsődleges eszközként az üzleti magatartáshoz kapcsolódó politikák (Etikai Kódex, Beszállítói Kódex) szolgálnak, kiegészülve visszaélés-bejelentési rendszer működtetésével.

A NEO kiemelt prioritásként kezeli a korrupció elleni fellépést. Etikai Kódexünkben rögzített korrupcióellenes politika fogalmazza meg azon korrupció- és vesztegetés ellenes irányelveiket. A vállalat szerződéseibe korrupcióellenes klauzula kerül beépítésre. Az Etikai Kódexben foglalt korrupcióellenes politika megismerése, megértése és betartása a munkavállalókön kívül elvárt valamennyi üzleti partnertől is. Amennyiben bármely munkavállaló a korrupció vagy megvesztegetés gyanúját észleli, köteles azt jelenteni a vezetői felé. Az Etikai Kódexet a munkavállalók a belépésükkor megismerik, valamint a vállalat weboldalán a munkavállalók és alvállalkozók számára is folyamatosan elérhető.

A Vállalat visszaélés-bejelentő csatornáin keresztül van lehetőség jelenteni a felmerülő korrupciós esetek gyanúját. Minden beérkezett bejelentést megvizsgálják a vonatkozó eljárásnak megfelelően, a visszaélés-bejelentő rendszerüknek megfelelően. A kivizsgált esetek eredményei a vezetőség számára bemutatásra kerülnek. Előforduló incidens esetén az Igazgatóságnak jelentéstételi kötelezettsége áll fenn a felügyelő testületek felé.

A Vállalat szabályzatai minden munkavállaló számára hozzáférhetőek különböző belső kommunikációs csatornákon és ismeretük kötelező érvényű minden alkalmazott számára. A NEO nem rendelkezik kötelező korrupció- és vesztegetésellenes képzési programokkal, nem biztosít a témakörben oktatást munkavállalói számára.

[G1-4] Korrupciós és vesztegetési esetek

A beszámolási időszakban a Vállalat nem azonosított korrupciós vagy vesztegetési jogi esetet. A 2025-ös pénzügyi évben nem történt jogi eljárás, valamint nem merült fel bírság korrupció és vesztegetés elleni jogszabályok megsértése miatt, így a kapcsolódó jogi incidensek, az ítéletek száma és a bírságok mértéke nulla volt.

[G1-6] Fizetési gyakorlatok

A Vállalat működési struktúrája mentén alakította ki fizetési gyakorlatait és feltételeit. Fizetési feltételeiket partnereikkel közösen határozzák meg, a megállapodás tárgyalási szakaszában, figyelembe véve az adott partnerrel való korábbi együttműködéseket, az iparágra jellemző sztenderdeket, valamint az ügylet és partner jellemzőit.

A Vállalat nem alkalmaz külön fizetési gyakorlatot a kis- és középvállalkozásokra vonatkozóan.

Fizetési gyakorlatok	NEO Property Services Zrt.
Átlagos időtartam, amelyre a vállalkozásnak a számla kifizetéséhez szüksége van a szerződéses vagy jogszabályban előírt fizetési határidő kezdetének napjától, napokban kifejezve	45 nap

<p>A vállalkozás általános fizetési feltételeinek leírása, napokban kifejezve, a beszállítók fő kategóriái szerint</p>	<p>A Vállalat nem alkalmaz általános fizetési feltételeket. A feltételeket az adott beszállítóval kötött szerződés egyedileg határozza meg. Fő beszállítói kategóriái mentén azonosítható általános gyakorlatai a következőkben kerülnek bemutatásra.</p>
<p>Az általános feltételekkel összhangban lévő kifizetések százalékos aránya</p>	<ul style="list-style-type: none"> • A NEO nem különböztet meg külön beszállítói kategóriákat, fizetési gyakorlataira általánosan az alábbiak jellemzőek: • A NEO alvállalkozóival jellemzően 45 napos fizetési határidővel köt szerződést, az ezzel összhangban lévő kifizetések aránya 90%. • A NEO anyagbeszállítói esetében átlagosan 30 napos fizetési határidőt rögzítenek, amellyel a vonatkozó kifizetések 80%-a van összhangban.
<p>A késedelmes fizetések tekintetében jelenleg folyamatban lévő jogi eljárások száma</p>	<p>Fizetési késedelemmel kapcsolatban nincs folyamatban jogi eljárás a Vállalattal szemben.</p>
<p>Megfelelő kontextus biztosításához szükséges kiegészítő információk</p>	<p>A számításhoz szükséges információkhoz a NEO megvizsgálta a 2025-ben érvényes beszállítói szerződésekben rögzített pénzügyi határidőket, majd ezt átlagolta az ehhez viszonyított fizetések időtartamával, napokban kifejezve.</p>