

RLF - Life Spot Poland

Kraj:

Polska

Numer projektu:

54319

Sektor działalności gospodarczej:

Nieruchomości i turystyka

Klient:

Prywatne

Kategoria środowiskowa:

B

Data zatwierdzenia:

6 czerwca 2023 r.

Status:

Podpisano

Data opublikowania dokumentu PSD w języku angielskim:

7 czerwca 2023 r.

Zgodnie z pkt 1.4.2 (iii) dyrektywy w sprawie dostępu do informacji: „W odniesieniu do projektów zatwierdzonych przez kierownictwo Banku, w przypadkach, gdy Zarząd przekazał mu uprawnienia w zakresie zatwierdzenia, podsumowanie projektu (PSD) zostanie przedstawione na początku danego okresu powiadomienia o braku sprzeciwu państwu członkowskiemu EBOR zgodnie z artykułem 13 (iii) Umowy ustanawiającej EBOR”.

Opis projektu

Udzielenie długoterminowego kredytu w kwocie do 25 mln EUR na rzecz AEREF V PL PRS S.a r.l przeznaczonego na finansowanie budowy i obsługi portfela mieszkań na wynajem w Polsce. Projekt będzie realizowany w ramach „Resilience and Livelihoods Framework” o wartości 2 mld EUR, którego celem jest wspieranie Ukrainy oraz państw dotkniętych skutkami rosyjskiej inwazji na Ukrainę.

Cele projektu

Projekt przyczyni się do zwiększenia zasobów na rynku mieszkaniowym w Polsce, który pogorszył się ze względu na wojnę i napływ uchodźców z Ukrainy. Środki z kredytu zostaną wykorzystane na pokrycie kosztów budowy i obsługi mieszkań na wynajem zlokalizowanych w Polsce – w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Łodzi i Katowicach. Obecnie spółka działa na prywatnym rynku wynajmu nieruchomości, mając do dyspozycji 688 lokali i planami powiększenia bazy do 10 tysięcy mieszkań.

Wpływ projektu na transformację gospodarki

ETI: 65

Projekt realizuje założenia i wytyczne właściwe dla rozwoju gospodarki niskoemisyjnej w obszarach „Włączenia społecznego” i „Zielonej transformacji” ("Inclusive" and "Green" qualities).

„Włączenie społeczne” – Projekt ułatwi dostęp do mieszkań jako infrastruktury kluczowej dla utrzymania kapitału ludzkiego i zapewnienia podstawy do życia dla społeczności uchodźców i społeczności lokalnej. Pozwoli także na ograniczenie skutków nierównowagi strukturalnej występującej na polskim rynku wynajmu mieszkań i pogłębianej w następstwie wojny w Ukrainie.

„Zielona transformacja” – Fundusze udostępnione przez Bank zostaną wykorzystane na przygotowanie i budowę bazy budynków w Polsce certyfikowanych w systemie BREEAM In Use na poziomie „Bardzo dobrym”.

Informacje o kliencie

AEREF V PL PRS SARL

Podsumowanie finansowania EBOR

25 000 000,00 EUR

Całkowity koszt Projektu

305 000 000,00 EUR

Additionality Wartość dodana wynika z „Innowacyjnej struktury finansowania” i „Ograniczania ryzyka” oraz z „Warunków” programu RLF, jako że w ramach projektu zapewnia się Spółce instrument finansowy, który nie jest ogólnodostępny na rynku lokalnym w dobie wysokiej niepewności rynkowej i politycznej.

Oddziaływanie środowiskowe i społeczne

Kategoria B (ESP 2019 r.) oraz niski do średniego poziom ryzyka. Najważniejsze obszary ryzyka środowiskowo-społecznego związane z budową i zarządzaniem dużą liczbą nowych lokali mieszkaniowych na wynajem na terenie całego kraju to: ryzyko związane z zatrudnieniem, bezpieczeństwo i zdrowie pracowników oraz okolicznych mieszkańców podczas prac budowlanych, GBVH, kwestie BHP i PPOŻ, wydajność energetyczna, zaangażowanie interesariuszy i pozyskiwanie gruntów. Dział ds. Środowiskowych i Społecznych (ESD) przeprowadził badanie *due diligence* w zakresie wpływu środowiskowo-społecznego, którego wyniki zostały ujęte w ocenie zdolności Klienta do realizacji przedsięwzięcia oraz jego systemów zarządzania i procedur. Informacje dostarczone przez spółkę wykazały zgodność z krajowymi i unijnymi wymogami w zakresie ochrony środowiska, BHP oraz zatrudnienia, a także wystarczającą zdolność do zarządzania projektem zgodnie z wymogami EBOR. Jako że wymogi prawne w Polsce są spójne ze standardami UE, ryzyko związane z zarządzaniem nieruchomościami jest ograniczone.

Aby zapewnić zgodność Projektu z wymogami *Performance Requirements* opracowano i uzgodniono plan działań ESAP, który obejmuje m.in.: wzmocnienie praktyk zarządzania, w szczególności w odniesieniu do zgodności z krajowym prawem pracy i z wymogami w zakresie efektywności nr 2 (PR2), zapewnienie wszystkim pracownikom dostępu do procedury wnoszenia skarg, przeprowadzenie inspekcji pod kątem bezpieczeństwa i zabezpieczeń przeciwpożarowych lokali mieszkaniowych po wybudowaniu nowych budynków oraz zobowiązania pod kątem certyfikacji BREEAM. Bank będzie monitorować realizację założeń środowiskowych i społecznych projektu poprzez przegląd rocznych raportów oraz w razie potrzeby wizyty na miejscu.

Współpraca techniczna

Nie dotyczy

Dane kontaktowe Spółki

Magdalena Rybicka
kontakt@lifespot.pl
+48 22 243 31 51
www.lifespot.pl/en/
ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa

Podsumowanie wdrożenia

Data ostatniej aktualizacji PSD

7 czerwca 2023 r.

Rozumienie transformacji

Więcej informacji na temat podejścia EBOR do mierzenia skutków przechodzenia w kierunku otwartej gospodarki rynkowej można znaleźć [tutaj](#).

Możliwości współpracy

W sprawie nawiązania współpracy lub zamówień publicznych należy kontaktować się bezpośrednio ze spółką.

W sprawie nawiązania współpracy z EBOR (niezwiązanej z zamówieniami publicznymi) należy kontaktować się z:

Tel.: +44 20 7338 7168
E-mail: projectenquiries@ebrd.com

W przypadku projektów w sektorze państwowym należy przejść na stronę internetową [Przetargi EBOR](#):

Tel.: +44 20 7338 6794
E-mail: procurement@ebrd.com

Zapytania ogólne

Zapytania ogólne można składać za pomocą [formularza zapytań EBOR](#).

Polityka środowiskowa i społeczna (ESP)

[Polityka środowiskowa i społeczna](#) oraz związane z nią wymagania operacyjne określają, w jaki sposób EBOR realizuje swoje zobowiązanie do wspierania „zrównoważonego i korzystnego dla środowiska rozwoju”. Polityka środowiskowa i społeczna oraz zobowiązania operacyjne obejmują szczegółowe postanowienia dotyczące przestrzegania przez klientów obowiązujących przepisów krajowych w zakresie informacji i konsultacji publicznych, a także wprowadzania przez nich mechanizmów składania skarg umożliwiających otrzymywanie i ułatwiających rozstrzyganie zastrzeżeń i skarg, dotyczących w szczególności wyników środowiskowych i społecznych uzyskiwanych przez samego klienta oraz przez realizowany projekt. W zależności od rodzaju i skali ryzyka środowiskowego

i społecznego oraz skutków środowiskowych i społecznych projektu, EBOR zobowiązuje klientów do ujawniania stosownych informacji dotyczących ryzyka i skutków wynikających z projektów bądź podejmowania merytorycznych konsultacji z interesariuszami oraz uwzględniania otrzymywanych od nich informacji zwrotnych i odpowiadania na nie.

Więcej informacji na temat praktyk stosowanych w tym zakresie przez EBOR można znaleźć w [Polityce środowiskowej i społecznej](#).

Uczciwość i zgodność z przepisami

Biuro Dyrektora ds. Zgodności z Przepisami EBOR (Office of the Chief Compliance Officer (OCCO)), niezależna jednostka EBOR odpowiedzialna za przestrzeganie przepisów, wspiera dobre sprawowanie władzy i dba o to, aby w działalności Banku stosowane były najwyższe standardy uczciwości, zgodnie z najlepszymi praktykami międzynarodowymi. EBOR przeprowadza ocenę due diligence pod kątem uczciwości u wszystkich klientów w trosce o to, aby realizowane projekty nie stwarzały niepożądanego ryzyka w zakresie uczciwości lub reputacji dla Banku. Zdaniem Banku określanie i rozwiązywanie problemów na etapach oceny i zatwierdzania projektów stanowi najskuteczniejszą gwarancję uczciwości w zawieranych przez niego transakcjach. Jedną z głównych ról w tych działaniach zapobiegawczych odgrywa jednostka OCCO, która pomaga również monitorować projekty po zakończeniu inwestycji pod kątem ryzyka w zakresie uczciwości.

OCCO odpowiada także za wyjaśnianie zarzutów nadużyć finansowych, korupcji i naruszenia obowiązków w projektach finansowanych przez EBOR. Każda osoba, która poweźmie podejrzenia dotyczące nadużycia finansowego lub korupcji, niezależnie od tego, czy jest pracownikiem Banku, powinna złożyć pisemne zgłoszenie do Dyrektora ds. Zgodności z Przepisami EBOR, pisząc na adres poczty elektronicznej compliance@ebrd.com. Wszystkie zgłoszenia zostaną rozpatrzone przez OCCO w celu ich wyjaśnienia. OCCO zapoznaje się ze wszystkimi zgłoszeniami, w tym także składanymi anonimowo. Zgłoszenia można składać w jednym z języków urzędowych Banku lub

językach krajów, w których Bank prowadzi działalność. Informacji należy udzielać w dobrej wierze.

Polityka Dostępu do Informacji (AIP)

Od momentu wejścia w życie, czyli od 1 stycznia 2020 r., Polityka dostępu do informacji określa, w jaki sposób EBOR ujawnia informacje i porozumiewa się ze swoimi interesariuszami w celu wspierania lepszej świadomości i znajomości swojej strategii, polityki i działalności. Na stronie dot. [Polityki dostępu do informacji](#) można sprawdzić, jakie informacje są udostępniane na stronie internetowej EBOR.

Konkretne wnioski o udzielenie informacji można składać za pomocą [formularza zapytań EBOR](#).

Niezależny Mechanizm Rozliczalności Projektów (IPAM)

W przypadku niepowodzenia działań mających na celu rozwiązanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych u Klienta lub w Banku (np. za pomocą mechanizmu składania skarg na poziomie projektu klienta lub w drodze bezpośredniego zaangażowania kierownictwa Banku), osoby fizyczne i organizacje mogą podjąć próbę rozwiązania tych problemów za pośrednictwem Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów (IPAM) funkcjonującego w EBOR.

IPAM przeprowadza niezależną ocenę problemów związanych z Projektem, co do których istnieje przypuszczenie, że spowodowały (lub mogą spowodować) szkodę. Celem tego Mechanizmu jest wspieranie dialogu między interesariuszami Projektu umożliwiającego rozwiązywanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych; ustalenie, czy Bank postępował zgodnie ze swoją [Polityką środowiskową i społeczną](#) lub postanowieniami [Polityki dostępu do informacji](#) dotyczącymi danego projektu; a w stosownych przypadkach wyeliminowanie wszelkich niezgodności z postanowieniami tych polityk oraz niedopuszczenie do dalszego naruszania tych postanowień przez Bank.

Aby dowiedzieć się więcej o IPAM zapraszamy do odwiedzenia strony [Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów](#). Można tam [złożyć wniosek](#) o ponowne rozpatrzenie. Dodatkowe informacje oraz wskazówki dotyczące składania wniosku można również otrzymać pisząc na adres ipam@ebrd.com.