

Hystead Srbija

Zemlja:	Srbija
Broj projekta:	48980
Sektor:	Nekretnine i turizam
Vrsta objave:	Privatni
Kategorija zaštite životne sredine:	B
Planirani datum zasedanja Odbora:	4. oktobar 2017.
Status:	Završen
Datum objave projekta na engleskom jeziku:	4. septembar 2017.

Opis projekta

Obezbeđivanje kredita u vrednosti do EUR 59.67 miliona Balfin MK Dooel, Delta M CG i preduzeće Delta City 67 d.o.o. ("Dužnici"), kompanije sa ograničenom odgovornošću sa sedištim u Severnoj Makedoniji, Crnoj Gori i Srbiji. Dužnici su u stoprocentnom vlasništvu kompanije Hystead Limited, Velika Britanija ("Hystead" ili "Kompanija"). Hystead je vlasnik tri tržna centra, tržni centar Skoplje, Delta City Podgorica i Delta City Beograd. Kredit je deo većeg paketa finansiranja obezbeđen od strane Evropske banke za obnovu i razvoj (EBRD) i Međunarodne finansijske organizacije (IFC).

Ciljevi projekta

Olplata postojećih kredita, što će za rezultat imati unapređenu stukturu obaveza kao i finansiranje poboljšanja i proširenja postojećih tržnih centara.

Uticaj na tranziciju

ETI 61

Očekuje se da će se uticaj na tranziciju postići na sledeće načine:

Uspostavljanje standarda: Kompanija će imati za cilj da sertifikuje tržne centre prema međunarodnoj šemi održivosti. Kompanija ima iskustva u rukovođenju poslovanjem tržnih centara, uspostavljen sistem održivosti, a takođe može doprineti transferu dobre prakse (npr. izveštavanje i specifični ciljevi održivosti) na svoje nove objekte u Jugoistočnoj Evropi.

Transfer veština: Kompanija će preko svog rukovodećeg tima uvesti program obuka koji će predstavljati nadogradnju na postojeće poslovanje i programe obuka u Južnoj Africi, i uspostaviti saradnju sa lokalnim obrazovnim institucijama kako bi pomogli razvoju poslovanja u Jugoistočnoj Evropi.

Informacije o klijentu

PREDUZEĆE DELTA CITY 67 D.O.O.

Hystead je stoprocentni vlasnik preduzeća Delta City 67 d.o.o. Vlasnici Hystead-a su 60% Hyprop Investments Limited ("Hyprop") i 40% PDI Investment Holdings ("PDI"). Hyprop je jedan od vodećih specijalizovanih tržišnih centara u Africi REIT listiran na Johannesburgskoj berzi. PDI je investiciona kompanija registrovana na Mauricijusu, čiji je većinski vlasnik Luis Norval, nezavisni direktor Hyprop-a bez izvršne funkcije. Akcionari su osnovali Hystead kako bi proširili portfolio u Jugoistočnoj Evropi, što je u skladu sa strategijom Hyprop-a da dostignu ili razviju visoko-kvalitetne, profitne tržišne centre na tržištima u razvoju.

Finansiranje EBRDa

EUR 30.730.000,00

Ukupna vrednost projekta

EUR 100.572.780,00

Uticaj na životnu i društvenu sredinu

Kategorija B (2014 ESP). Implementacija projekta koja uključuje poslovanje i proširenje postojećih tržišnih centara imaće ograničen uticaj na životnu sredinu, koji se može ublažiti ili sprečiti sprovođenjem dobre međunarodne prakse u građevinarstvu kao i standardno upravljanje ekološkim i društvenim rizicima. Analiza životne i društvene sredine (ESDD) je obuhvatala reviziju Ekološkog i socijalnog upitnika, kao i studiju poslovanja kompanija Hystead i Hyprop, uključujući Hyprop-ov Integrirani godišnji izveštaj iz 2016. i informacije iz Ekološkog i socijalnog pregleda o projektu Međunarodne finansijske organizacije (IFC je u 2017. organizovao posetu objektima).

Prema ESDD-u banke, Kompanija poseduje adekvatne kapacitete za ekološko i socijalno upravljanje rizikom, i može da sprovede projekat u skladu sa Operativnim zahtevima Banke (PR). Hyprop se, na nivou grupe, javno obavezao na održivost tako što je objavio uticaj poslovanja na životnu sredinu u integrisanom godišnjem izveštaju, vođen globalnom inicijativom o izveštavanju i standardima koje je postavio FTSE4Good Emerging Index, čiji je Hyprop član.

Kompanija je usmerena na postizanje veće korporativne transparentnosti po pitanjima životne i socijalne sredine i upravljanja.

Dalje, grupa je član Saveta za zelenu izgradnju Južne Afrike (Green Building Council of South Africa - "GBCSA"), i posvećena je izgradnji na ekološki održiv način. Biće određeni kvalifikovani rukovodeći timovi zaduženi da prenesu ovu posvećenost održivosti, kao i da prenesu politike i procedure vezane za ekološko i socijalno upravljanje rizikom, na proširenje i poslovanje tržišnih centara u ovom projektu. Tržišni centri imaju uspostavljen sistem za

upravljanje otpadom i potrošnju energije i vode. Pre preuzimanja, Kompanija je takođe uradila potrebnu ekološku i socijalnu analizu za svaki objekat u ovom projektu. Kompanija će pratiti rad svakog tržnog centra, uključujući i aspekte vezane za životnu i društvenu sredinu.

Iako glavni izvođač radova za proširenje tržnog centra u Podgorici (Crna Gora) još uvek nije izabran, Kompanija će zahtevati da se tokom trajanja radova on pridržava propisa vezanih za životnu sredinu i bezbednost i zdravlje.

Što se tiče ljudskih resursa i politika vezanih sa bezbednost i zdravlje na radnom mestu, tržni centri obuhvaćeni ovim projektom su nedavno uvršćeni u Hyprop portfolio i još su uvek u procesu integracije. Strategija podrazumeva usklađivanje procedura vezanih za ljudske resurse i bezbednost na radu sa procedurama i politikama Hyprop grupe, što će obezbediti jednake mogućnosti, nepostojanje diskriminacije i upravljanje u oblasti bezbednosti i zdravlja. Eksterne dobavljače ugovor obavezuje da zaposlene obuče prema propisima i da im obezbede opremu za zaštitu na radu (Personal Protection Equipment - PPE).

Tržni centri u okviru Projekta su u skladu sa Zakonom o zaštiti životne sredine, i sprovede razne mere energetske efikasnosti kroz nacrt projekta i operativne mere, kao i kroz upotrebu Sistema za upravljanje građevinom (Building Management System - BMS). Ovo uključuje automatsku kontrolu i optimizaciju mehaničke i električne opreme u zgradama, kao što je ventilacija, osvetljenje, energetske sistemi i upravljanje potrošnjom energije. U tržnom centru u Skoplju su ugrađeni solarni kolektori od 36 panela za snabdevanje toplom vodom. Što se reciklaže tiče, tržni centri će sakupljati i reciklirati karton, hartiju i plastiku. Ostali otpad prikupljaju lokalne opštinske firme i odvoze ga na deponije. Opasne materije posebno transportuje licencirana firma. EBRD i IFC planiraju da pruže podršku unapređenju efikasnosti centara u potrošnji struje i vode kroz aktivnosti tehničke pomoći.

Napravljen je Ekološki i socijalni plan aktivnosti (Environmental and Social Action Plan - ESAP) kako bi se politika održivosti koja postoji na nivou grupe, usvojila i sproveda na nivou Projekta i tržnih centara, i obuhvatila pitanja rada na proširenju tržnih centara u skladu sa operativnim zahtevima, usvajanja zvaničnih kadrovskih i politika zaštite na radu na nivou maloprodajnih objekata u skladu sa relevantnim politikama grupe u oblasti jednakih mogućnosti i nediskriminacije, napredovanja u karijeri i obuka, naknada, žalbenog mehanizma za zaposlene i bezbednosti na radu. Dalje, ESAP uključuje pitanja protivpožarne zaštite (Life and Fire Safety - L&FS) kako bi razmotrila praksu postojećih tržnih centara, kao i plan proširenja u Podgorici i utvrdila da li je projekat u skladu sa nekim od međunarodno priznatih kodova o protivpožarnoj zaštiti, kao što je U.S. NFPA prema odredbama EBRD PR 4 i sekciji L&FS WBG General EHS Guidelines. U slučaju nedostataka, biće napravljen korektivni akcioni plan koji će se sprovesti prema dogovorenim rokovima.

Banka će pratiti ekološki i socijalni aspekt poslovanja, uključujući status implementacije ESAPa, tako što će pregledati godišnji Ekološki i socijalni izveštaj i posećivati objekte obuhvaćene projektom kada je to potrebno.

Tehnička pomoć

Tehnička pomoć je, uz podršku konsultanta, obezbeđena u skladu sa odobrenim Okvirom tehničke pomoći za tranziciju zelene ekonomije (Green Economy Transition TC Frameworks), primenljivim za korporativne projekte i klijente na Zapadnom Balkanu. Konsultant će sprovesti procenu i identifikaciju održivosti pre sertifikacije, kao i procenu

ekonomičnih mogućnosti za sva tri objekta obuhvaćena ovim projektom. Dalje, konsultant će održati obuku zaposlenih na tehničkim i poslovima održanja u Kompaniji, o praksama koje vode efikasnijem upravljanju resursima i o sertifikaciji za formalnu održivost.

Rezime implementacije

Projekat je podržao tri Dužnika koje vodi međunarodni operater tržišnim centrima, u naporima da ostvare održiviju strukturu kapitala kroz refinansiranje postojećih zajmova za premošćivanje koji su se iskoristili za kupovinu tri maloprodajna objekta na Zapadnom Balkanu, putem dugoročnih zajmova. Projekat je doprineo ukupnom povećanju konkurentnosti sektora i poboljšanju iskustva kupovine kroz modernizaciju i unapređenje sva tri tržišna centra.

Projektom se takođe osiguralo pridržavanje strogim standardima po pitanju životne sredine, energetske efikasnosti i društvenih pitanja, što se videlo iz toga što su Dužnici u potpunosti implementirali ESAP.

Uticaj na tranziciju Projekta se postigao kroz postavljanje tržišnih standarda kroz kombinaciju (1) sertifikovanja tri maloprodajna objekta da se pridržavaju BREEAM međunarodnih standarda za održivost; i (2) doprinosa uključivanju mladih kroz razvoj lokalnih programa obuke kao i kroz uspostavljanje saradnje sa lokalnim obrazovanim institucijama u Crnoj Gori, Severnoj Makedoniji i Srbiji i kroz razvoj obrazovnih modula koji se tiču održivog upravljanja zgradama.

Dodata Vrednost

Kontakt u kompaniji Hyprop

Pieter Prinsloo
pieter@hyprop.co.za
+27 11 447 0090
www.hyprop.co.za

Mogućnosti za saradnju

Za poslovne mogućnosti ili nabavku kontaktirajte klijenta.

Za projekte u državnom sektoru, posetite [EBRD Procurement](#): Tel: +44 20 7338 6794
Email: procurement@ebrd.com

Opšta pitanja

Informacije o projektima EBRD koje se ne odnose na nabavke:
Tel: +44 20 7338 7168
Email: projectenquiries@ebrd.com

Politika javnog informisanja (PIP)

PIP određuje način na koji EBRD, uz konsultacije sa svojim akcionarima, objavljuje informacije, a sve u cilju promovisanja i boljeg razumevanja strategija Banke, njene politike i delovanja.

Tekst PIP-a možete naći na sledećoj web adresi:
<http://www.ebrd.com/about/policies/pip/index.htm>

Nezavisan mehanizam za podnošenje žalbi (PCM)

Evropska banka za obnovu i razvoj je ustanovila Nezavisan mehanizam za podnošenje žalbi (PCM), kako bi omogućila nezavisnu procenu žalbi pojedinaca ili lokalnih grupa koje mogu biti direktno ili negativno pogođene nekim projektima Banke.

Pravila i procedure za PCM mogu se naći na
<http://www.ebrd.com/about/integrity/irm/about/pcm.pdf>

Žalbe u okviru PCM moraju biti podnete najkasnije 12 meseci od poslednjeg povlačenja sredstava iz fondova EBRD. Ukoliko niste sigurni do kada je moguće podneti žalbu, možete kontaktirati PCM službenike na pcm@ebrd.com kao i relevantnu lokalnu kancelariju EBRD.