

BIG Ekspanzija Balkanom

Zemlja:
Srbija

Broj projekta:
52864

Poslovni sektor:
Nekretnine i turizam

Vrsta objave:
Javna

Ekološka kategorizacija:
B

Datum odobrenja:
19. jul 2023.

Status:
Projekat je u fazi implementacije

Objavljivanje rezimea projekta:
12. mart 2024.

Prema paragrafu 2.6 odeljka III Politike o pristupu informacijama, objavljivanje ovog SOP je odloženo u skladu sa paragrafom 1.4.4 Direktive o pristupu informacijama

Opis projekta

Obezbeđivanje osiguranog kredita do 100 miliona evra, koji će biti dodeljen u tranšama u korist CEE BIG BV ("CEE BIG" ili "Kompanija"), društva sa ograničenom odgovornošću osnovanom u Holandiji, radi finansiranja razvoja, unapređenja i/ili akvizicija modernih trgovinskih parkova i šoping centara u Srbiji i regionu Zapadnog Balkana („Projekat“).

Ciljevi projekta

Operacija će omogućiti kompaniji da proširi svoj portfolio modernih trgovinskih parkova i šoping centara u regionu Zapadnog Balkana.

Uticaj na tranziciju

Rangiranje uticaja na tranziciju: 61

- Zeleno: očekuje se da će svi objekti koji će biti finansirani ovom transakcijom postići sertifikat za zelenu gradnju (BREEAM "Dobar" ili viši nivo).

- Integrisano: očekuje se da će se angažman kompanije u okviru projekta u potpunosti investirati u region Zapadnog Balkana.

Informacije o klijentu

DISTRICT CENTER DOO

CEE BIG BV je društvo sa ograničenom odgovornošću osnovano u Holandiji.

Finansiranje EBRD-a

100,000,000.00 evra

Ukupna vrednost projekta

150,000,000.00 evra

Dodata vrednost

Dodata vrednost proističe iz: finansijske strukture, ublažavanja rizika od klimatskog upravljanja kao i uspostavljanja standarda.

Socijalna kategorizacija i uticaj na životnu sredinu

Projekat je svrstan u kategoriju B u skladu sa politikom EBRD za životnu i društvenu sredinu (ESP 2019).

Analiza uticaja na životnu i društvenu sredinu projekta (eng. ESDD) sprovedena je od strane EBRD odeljenja za životnu sredinu i održivost (eng. ESD) i obuhvatila je pregled upitnika na temu životne i društvene sredine (eng. E&S), kao i pregled dodatne sveobuhvatne dokumentacije o zdravlju, bezbednosti i životnoj sredini za dva komercijalna centra u Čačku i Staroj Pazovi u Srbiji (dodeljena tranša). Obim analize uticaja na životnu i društvenu sredinu za nedodeljene tranše odrediće ESD nakon što detalji projekta budu u potpunosti utvrđeni.

Nalazi ESDD-a pokazali su da za izgradnju i rad komercijalnih centara nije potrebna lokalna procena uticaja na životnu sredinu. Kompanija nema formalizovanu politiku zaštite životne sredine i društvene odgovornosti, međutim, ESDD je pokazao da postoje sistemi i politike upravljanja zdravljem, bezbednošću i životnom sredinom na nivou Grupe, koji će se preneti na podružnice sponzora, zasebna pravna lica (eng. SPV). SPV-ovi imaju organizacione kapacitete za upravljanje pitanjima životne sredine, zdravlja i bezbednosti i upravljanja zainteresovanim stranama, i dodatno koriste spoljne resurse.

Sa klijentom je dogovoren plan akcije za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost kako bi se projekt strukturirao u skladu sa bankovnim standardima. Plan akcije za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost uključuje zahteve za dobijanje drugih dozvola u skladu sa nacionalnim zahtevima. Kako bi u potpunosti ispunile zahteve EBRD PR1, kompanije SPV-ovi će morati da razviju Sistem upravljanja životnom sredinom i društvenim odgovornostima i procedure (koje pokrivaju (i) politiku zaštite životne sredine i društvene odgovornosti; (ii) identifikaciju rizika i uticaja; (iii) planove upravljanja; (iv) pripravnost i odgovor u vanrednim situacijama, uključujući protivpožarnu bezbednost; (vi) identifikaciju i upravljanje zainteresovanim stranama; i (vii) praćenje (tzv. monitoring), kao i imenovanje upravnika za zdravlje, bezbednost i životnu sredinu. Korporativne politike i procedure SPV-ova razvijene su na osnovu politika i procedura Grupe.

SPV-ovi posluju u skladu sa nacionalnim zahtevima za radnu snagu i uslove rada, koji su u skladu sa osnovnim konvencijama Međunarodne organizacije rada (eng. ILO) i lokalnim propisima zabranjuju prinudni rad i rad dece. Kompanija ima kolektivni ugovor. Kompanije su usvojile Kodeks etike i Pravilnike o zapošljavanju, koji sprečavaju diskriminaciju na osnovu rase, seksualne orijentacije, etničke pripadnosti, religije i političkog opredeljenja, i imaju nultu toleranciju na svaku vrstu uznemiravanja. Dodatno, plan akcije za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost zahteva formalni mehanizam za žalbe radnika kako bi se u potpunosti ispunili zahtevi EBRD PR2.

Prevenција i kontrola zagađenja adekvatno su pokrivene postojećom opremom predloženom projektom, uključujući separator ulja za upravljanje otpadnim vodama sa uljem na parkiralištima. Plan akcija za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost propisuje obavezno izradu plana upravljanja otpadom kako bi se osiguralo adekvatno upravljanje otpadom, kao i zahteve za praćenje separatora ulja.

Tokom ESDD-a nisu identifikovani značajni rizici i uticaji na zdravlje i bezbednost na radu. Lokacije projekta nalaze se u industrijsko-trgovinskim zonama i udaljene su od stambenih područja. Zdravlje i bezbednost na radu, kao i pitanja bezbednosti zajednice, i usklađenost sa PR4 biće obezbeđeni razvojem i primenom plana zdravlja i bezbednosti na gradilištu i operativnog plana za pripravnost i odgovor na vanredne situacije (uključujući protivpožarnu bezbednost), kako je propisano planom akcije za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost.

Na ovom projektu nema potrebe za kupovinom zemljišta jer je kompanija već ranije kupila potrebno zemljište za instalaciju i rad komercijalnih centara na tržištu. Projekat nije planiran na postojećim ili planiranim zaštićenim područjima ili lokacijama Natura 2000. Lokacija projekta je unutar postojeće industrijske zone sa minimalnim rizikom od arheoloških osetljivosti. Međutim, zbog potencijala za čišćenje terena i pripremu terena, plan akcija za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost propisuje klijentu da ima postupak slučajnog otkrivanja u slučaju iznenadnog otkrića arheoloških predmeta tokom nivelacije terena.

Kupci, kao ključni zainteresovani učesnici, upravljaju se kroz nekoliko načina interakcije sa kompanijom, uključujući ugovore sa zakupcima, novinske članke, veb stranicu kompanije i događaje. Klijent bi trebao razviti eksterni mehanizam za povratne

informacije, komentare i procedure za pritužbe u skladu sa zahtevima PR10 akcionog plana za zaštitu životne sredine i društvenu odgovornost.

Operativne performanse će se pratiti od strane ESD-a putem izveštavanja o pitanjima životne sredine i društvenoj odgovornosti na godišnjem nivou.

Tehnička saradnja i finansiranje putem bespovratnih sredstava

Tehnička pomoć finansirana je iz programa AUSTRIA's DRIVE (Delivering Resource Efficiency InVEstments), posvećenog promovisanju održivih investicija. Tehnička pomoć je korišćena iz GET Projektnog okvira za pripremu i sprovođenje (višedonatorski izvor) sa ciljem sprovođenja tehničke i tržišne analize ove transakcije, takođe u vezi sa ispunjenjem relevantnih kriterijuma održivosti.

Kontakti u kompaniji

Alon Bargiora
alon.bargiora@big-cee.com
+381 63 111 64 03
<https://www.big-cee.com/>
Omladinskih brigada 88, Novi Beograd

Rezime implementacije

Poslednja verzija SOP

12. mart 2024.

Opšte informacije o tranziciji

Dodatne informacije o pristupu EBRD u oblasti merenja uticaja tranzicije mogu se naći [ovde](#).

Poslovne prilike

U vezi sa mogućnostima za poslovnu saradnju ili nabavkama, obratite se kompaniji koja je klijent.

U vezi sa mogućnostima za poslovanje sa EBRD (koje se ne odnose na nabavku) kontaktirajte:

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

U vezi sa projektima u državnom sektoru, posetite [EBRD nabavke](#):

Tel: +44 20 7338 6794

E-mail: procurement@ebrd.com

Opšti upiti

Konkretni upiti se mogu uputiti korišćenjem [EBRD obrasca za upite](#).

Politika zaštite životne sredine i socijalna politika (eng. ESP)

U [ESP](#) i Uslovima za realizaciju (eng. PR) vezanim za nju utvrđeni su načini na koje EBRD sprovodi svoju opredeljenost za promovisanje „ekološki prihvatljivog i održivog razvoja“. ESP i PR sadrže konkretne odredbe kojima se od klijenata traži da poštuju važeće zahteve predviđene nacionalnim zakonima u oblasti javnog informisanja i javnih konsultacija, kao i da uspostave žalbeni mehanizam za primanje i omogućavanje rešavanja žalbi i pritužbi zainteresovanih strana, posebno u vezi sa ekološkim i socijalnim učinkom klijenta i projekta. Srazmerno prirodi i obimu rizika i uticaja projekta na životnu sredinu i socijalna pitanja, EBRD dodatno zahteva od svojih klijenata da po potrebi objavljuju informacije o rizicima i uticajima koji proističu iz projekata, ili da sprovedu konstruktivne konsultacije sa zainteresovanim stranama, razmotre njihove komentare i odgovore na njih.

Više informacija o praksi EBRD u ovoj oblasti dato je u [ESP](#).

Integritet i usklađenost sa propisima

Kancelarija Glavnog stručnjaka EBRD za kontrolu usklađenosti sa propisima (eng. OCCO) promoviše dobro upravljanje i osigurava da, u skladu sa najboljom međunarodnom praksom, sve aktivnosti Banke ispunjavaju najviše standarde integriteta. Za sve klijente Banke sprovodi se detaljna analiza integriteta kako bi se osiguralo da projekti ne predstavljaju neprihvatljiv rizik po integritet ili reputaciju Banke. Banka smatra da je identifikovanje i rešavanje pitanja tokom faza ocenjivanja i odobravanja projekta najdelotvorniji način da se osigura integritet poslovanja Banke. OCCO ima ključnu ulogu u ovim naporima za zaštitu, a takođe pomaže u praćenju rizika po integritet projekata u periodu nakon ulaganja.

OCCO je takođe nadležna za ispitivanje navoda o prevari, korupciji i zloupotrebi službene dužnosti u projektima koje finansira EBRD. Svako, bilo unutar ili izvan Banke, ko sumnja da je došlo do prevare ili korupcije, treba da podnese pisanu prijavu glavnom stručnjaku za kontrolu usklađenosti sa propisima putem elektronske pošte na compliance@ebrd.com. OCCO će postupati po svim prijavljenim stvarima u cilju daljeg praćenja. Sve prijave, uključujući i one anonimne, će biti razmotrene. Prijave se mogu dostaviti na bilo kom jeziku Banke ili jeziku neke od zemalja u kojima Banka posluje. Dostavljene informacije moraju biti date u dobroj veri.

Politika pristupa informacijama (eng. AIP)

Ovom politikom se utvrđuje način na koji EBRD objavljuje informacije i sprovodi konsultacije sa zainteresovanim stranama Banke, kako bi podigla nivo poznavanja i razumevanja njenih strategija, politika i operacija, posle njenog stupanja na snagu 1. januara 2020. godine. Da biste saznali koje informacije su dostupne na veb sajtu EBRD posetite stranicu [Politika pristupa informacijama](#).

Konkretna zahteva za dobijanje informacija možete uputiti korišćenjem [EBRD obrasca za upite](#).

Nezavisni projektni mehanizam odgovornosti (eng. IPAM)

Ako naponi klijenta ili Banke za otklanjanje razloga za zabrinutost vezanih za životnu sredinu, socijalna pitanja ili objavljivanje podataka (npr. putem mehanizma koji je klijent uspostavio za rešavanje pritužbi na nivou projekta ili kroz direktnu saradnju sa rukovodstvom Banke) ostanu bez uspeha, pojedinci i organizacije mogu da pokušaju da otklone svoje razloge za zabrinutost preko mehanizma EBRD-a pod nazivom Nezavisni projektni mehanizam odgovornosti (IPAM).

IPAM nezavisno razmatra pitanja projekta za koja se veruje da su prouzrokovala (ili bi mogla da prouzrokuju) štetu. Svrha ovog mehanizma je: da podrži dijalog između zainteresovanih strana na projektu radi rešavanja pitanja vezanih za zaštitu životne sredine, socijalnih pitanja ili pitanja vezanih za javno objavljivanje podataka; da utvrdi da li je Banka poštovala svoju [Politiku zaštite životne sredine i socijalnu politiku](#) ili određene odredbe svoje [Politike pristupa informacijama](#) koje se odnose na konkretan projekat; i po potrebi, da rešava bilo koje postojeće nepoštovanje ovih politika, istovremeno sprečavajući buduće slučajeve neusklađenosti Banke sa propisima.

Posetite [veb stranicu Nezavisnog projektnog mehanizma odgovornosti](#) za više informacija o IPAM-u i njihovom mandatu; načinu [podnošenja Zahteva](#) za pregled; ili kontaktirajte IPAM putem elektronske pošte ipam@ebrd.com kako bi dobili smernice i više informacija o IPAM-u i načinu podnošenja zahteva.