

Skyline Real Estate

Χώρα:	Ελλάδα
Αριθμός Επένδυσης:	53998
Επιχειρηματικός τομέας:	Ακίνητα
Κατηγορία επένδυσης:	Ιδιωτική
Περιβαλλοντική κατηγορία:	B
Ημερομηνία έγκρισης:	03 Δεκεμβρίου 2024
Στάδιο επένδυσης:	Εγκρίθηκε
Ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος στην Αγγλική γλώσσα:	23 Δεκεμβρίου 2024

Περιγραφή Έργου

Παροχή χρηματοδότησης ύψους 21.7 εκατομμυρίων Ευρώ στην P&E Investments Ανώνυμη Εταιρεία Αξιοποίησης & Ανάπτυξης Ακινήτων (η «Κοινοπραξία»), σε συνεργασία με τον υφιστάμενο πελάτη της Τράπεζας Dimand AE (η «Dimand») καθώς και την Premia Properties ΑΕΕΑΠ (η «Premia»). Η Κοινοπραξία έχει αποκτήσει μερίδιο 65% στην Skyline Real Estate Single Member SA (η «Εταιρεία» ή «Skyline») με τον πωλητή, την Alpha Bank, να διατηρεί το υπόλοιπο 35%. Η Skyline κατέχει ένα χαρτοφυλάκιο περίπου 460 ακινήτων διαφόρων χρήσεων, τοποθεσίας, μεγέθους και κατάστασης (το «Έργο»).

Στόχοι Επένδυσης

Η Skyline αποτελείται από ένα χαρτοφυλάκιο ακινήτων διαφόρων χρήσεων που απαιτεί προσαρμοσμένη στρατηγική προσέγγιση για την δημιουργία αξίας. Η Κοινοπραξία, έχοντας εμπειρία στην επένδυση, επανατοποθέτηση και διαχείριση παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, ένωσε τις δυνάμεις της σε μια στρατηγική συνεργασία με την Alpha Bank για τη βελτιστοποίηση του χαρτοφυλακίου μέσω ανακατασκευής, επανατοποθέτησης, μίσθωσης/αναμίσθωσης ή/και διάθεσης περιουσιακών στοιχείων με στόχο τη δημιουργία θεσμικού χαρτοφυλακίου υψηλής ποιότητας, σε προνομιακές τοποθεσίες, με τα βέλτιστα εμπορικά χαρακτηριστικά, κορυφαίους μισθωτές, αποτελεσματική λειτουργία και βιώσιμες αποδόσεις.

Το Έργο συμβάλλει στην επέκταση του ιδιωτικού τομέα και προωθεί την βιώσιμη ανάπτυξη στον εξελισσόμενο τομέα των ακινήτων στην Ελλάδα, υποστηρίζοντας την αποδοτικότερη χρήση ενέργειας και πόρων, την ανθεκτικότητα στις κλιματικές μεταβολές και την απαλλαγή από τις εκπομπές άνθρακα μέσω άμεσης συνεργασίας με ιδιώτες πελάτες.

Μεταρρυθμιστικά Οφέλη

Αναμενόμενο αποτέλεσμα Μεταρρυθμιστικού Οφέλους (ETI score): 66

Το Έργο θα συμβάλλει στην ενίσχυση του πυλώνα της «Πράσινης» Μετάβασης προωθώντας τη βιώσιμη χρήση των πόρων, τη δέσμευση των ενοικιαστών για την εισαγωγή ρητρών «πράσινου» χαρακτήρα στις συμφωνίες μίσθωσης και την ευαισθητοποίηση σχετικά με την ενεργειακή απόδοση, καθώς και την «πράσινη» διαπίστευση για πλήρως ανακατασκευασμένα περιουσιακά στοιχεία πιστοποιήσεων σε επίπεδα τουλάχιστον LEED "Gold" ή BREEAM "Very Good".

Το Έργο θα συμβάλλει επίσης στην ενίσχυση του πυλώνα της Χρηστής Διακυβέρνησης μέσω των προτύπων αναφοράς του Παγκόσμιου Δείκτη για τη Βιωσιμότητα των Ακινήτων ("GRESB"), του δείκτη αναφοράς σε θέματα περιβάλλοντος, κοινωνίας και εταιρικής διακυβέρνησης ("ESG") για ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, με σκοπό την προστασία των μετόχων μέσω της αξιολόγησης και της ενίσχυσης των αρχών της βιωσιμότητας.

Στοιχεία Πελάτη

P&E INVESTMENTS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η Κοινοπραξία είναι μία νεοσύστατη εταιρεία με σκοπό την απόκτηση μεριδίου 65% στη Skyline. Η Dimand μετέχει στην Επενδυτική Κοινοπραξία μέσω θυγατρικής της εταιρείας η οποία κατέχει κατά 55%, ενώ οι Premia Properties ΑΕΕΑΠ και η Ευρωπαϊκή Τράπεζα Ανασυγκρότησης και Ανάπτυξης («ΕΤΑΑ») μετέχουν κατά 25% και 20%, αντίστοιχα.

Χρηματοδότηση της EBRD

Ευρώ 21.700.000,00

Συνολικό κόστος έργου

Ευρώ 163.400.000,00

Περιβαλλοντική και Κοινωνική Περίληψη

Κατηγορία Β (2019 ESP). Η Περιβαλλοντική και Κοινωνική Δέουσα Επιμέλεια ("ESDD") για τη Skyline διενεργήθηκε με την ανασκόπηση της ετήσιας Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής ("ES") έκθεσης της Dimand για το υπάρχον έργο, η οποία κρίθηκε ικανοποιητική, το Εταιρικό Περιβαλλοντικό και Κοινωνικό ("E&S") Ερωτηματολόγιο καθώς και συμπληρωματικές ερωτήσεις. Η ESDD έδειξε ότι η Περιβαλλοντική και Κοινωνική πολιτική και οι διαδικασίες της Dimand, καθώς και οι ικανότητες διαχείρισης Περιβαλλοντικών και Κοινωνικών κινδύνων, επαρκούν για την υλοποίηση του έργου σύμφωνα με τις Απαιτήσεις Απόδοσης ("PRs") της Τράπεζας. Αυτές οι διαδικασίες θα εφαρμοστούν στις δραστηριότητες ακινήτων της Skyline. Επίσης, αναπτύχθηκε ένα συνοπτικό Περιβαλλοντικό και Κοινωνικό Σχέδιο Δράσης («ESAP») για τη Skyline για συγκεκριμένα ζητήματα που εντοπίστηκαν κατά τη διαδικασία της δέουσας επιμέλειας, προκειμένου να διασφαλιστεί ότι θα λειτουργεί σύμφωνα με την πολιτική και τις διαδικασίες διαχείρισης Περιβαλλοντικού και Κοινωνικού κινδύνου της Dimand. Η Skyline θα συμμορφώνεται με τις ισχύουσες Απαιτήσεις Απόδοσης για τις δραστηριότητές της και θα υποβάλλει στην Τράπεζα ετήσια Περιβαλλοντική και Κοινωνική έκθεση ειδικά για το χαρτοφυλάκιό της. Η Τράπεζα θα εξετάσει την Περιβαλλοντική και Κοινωνική απόδοση της Skyline ελέγχοντας την συγκεκριμένη έκθεση και πραγματοποιώντας επιτόπιες επισκέψεις όπου απαιτείται.

Η ESDD για την απόκτηση μετοχών στην Κοινοπραξία και την Skyline με χαρτοφυλάκιο περίπου 460 ακινήτων κατέδειξαν τα ακόλουθα: Η Dimand συμμορφώνεται με τις σχετικές Ελληνικές Περιβαλλοντικές και Κοινωνικές νομικές απαιτήσεις, διαθέτει εταιρική πολιτική που καλύπτει το περιβάλλον, την υγεία και την ασφάλεια ("H&S"), τις ίσες ευκαιρίες και την ασφάλεια των πληροφοριών. Η Dimand επίσης έχει αναπτύξει ένα σύστημα διαχείρισης σε πλήρη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις των ISO9001 (Διαχείριση Ποιότητας), ISO 14001 (Περιβαλλοντική Διαχείριση),

ISO45001 (Διαχείριση Υγείας & Ασφάλειας στην Εργασία), ISO27001 (Διαχείριση Ασφάλειας των Πληροφοριών), ISO 41001 (Διαχείριση Εγκαταστάσεων) & ISO 27001 (Εσωτερικός Έλεγχος και Παρακολούθηση) και διαθέτει πέντε άτομα υποστηριζόμενα από εξωτερικό εμπειρογνώμονα σε θέματα ISO τα οποία συντονίζουν και παρακολουθούν όλες τις Περιβαλλοντικές και Κοινωνικές διαδικασίες καθώς και τις διαδικασίες για την Υγεία και την Ασφάλεια, σύμφωνα με τα ISO 14001 και ISO 45001. Σε κάθε υποέργο της Dimand, μια εταιρεία εμπειρογνομένων αναλαμβάνει την Περιβαλλοντική και Κοινωνική διαχείριση για την συγκεκριμένη τοποθεσία. Τα περισσότερα από τα υποέργα της Dimand αξιολογούνται από πιστοποιημένους εμπειρογνώμονες σύμφωνα με τον ελληνικό νόμο για την Αξιολόγηση των Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων. Η Dimand διαθέτει εργολάβους οι οποίοι έχουν νομική δέσμευση να συμμορφώνονται με τις εθνικές Περιβαλλοντικές και Κοινωνικές απαιτήσεις και τις απαιτήσεις Υγείας και Ασφάλειας, και υποχρεούνται να ενσωματώσουν την απαίτηση να συμμορφώνονται με τις ίδιες απαιτήσεις των υπεργολαβιών τους. Το 2021 η Dimand δημοσίευσε την πρώτη της έκθεση Περιβαλλοντικής και Κοινωνικής Διακυβέρνησης ("ESG") σε επίπεδο ομίλου στο πλαίσιο της Παγκόσμιας Πρωτοβουλίας Αναφοράς ("GRI") και του Παγκόσμιου Δείκτη για τη Βιωσιμότητα των Ακινήτων ("GRESB"). Κατά την εκ νέου ανάπτυξη των επιμέρους έργων, η Skyline θα ακολουθεί τους εθνικούς κανονισμούς για τα κτίρια σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας ("nZEB") και θα πιστοποιεί τα κτίρια κατά τα διεθνή πρότυπα με LEED "Gold" ή BREEAM "Very Good". Η Skyline θα προωθήσει επίσης τη δέσμευση των ενοικιαστών, εισάγοντας ρήτρες «πράσινου» χαρακτήρα στις συμφωνίες μίσθωσης και ευαισθητοποιώντας σχετικά με την ενεργειακή απόδοση και την αποδοτική χρήση των υδάτων.

Τεχνική Συνεργασία

Καμία

Συμπληρωματικότητα

Το έργο αντιμετωπίζει (i) την έλλειψη ιδιωτικών επενδυτικών κεφαλαίων στην τοπική αγορά επενδύοντας κεφαλαιακά, γεφυρώνοντας έτσι το χρηματοδοτικό χάσμα για την επιτυχή κάλυψη της στοχευόμενης χρηματοδότησης και (ii) τον καθορισμό προδιαγραφών για την επίτευξη υψηλότερων προτύπων βιωσιμότητας μέσω της προώθησης (α) της διακυβέρνησης για την κλιματική αλλαγή μέσω της υιοθέτησης των εκθέσεων GRESB, (β) της ριζικής αναβάθμισης κατά τα υψηλότερα περιβαλλοντικά πρότυπα («πράσινες» πιστοποιήσεις), (γ) της λειτουργικής αποτελεσματικότητας των πόρων όσον αφορά τις πολιτικές βιωσιμότητας δέουσας επιμέλειας και αποδοτικότητας των πόρων και (δ) της δέσμευσης από τους μισθωτές και της προώθησης των προτύπων μίσθωσης «πράσινου» χαρακτήρα.

Στοιχεία Επικοινωνίας της Εταιρείας

Νίκος Δήμτσας, Αναπληρωτής Διευθύνων Σύμβουλος της Dimand SA

ndim@dimand.gr

+30 210 8774 200

www.dimand.gr

Νερατζιωτίσσης 115, 151 24, Μαρούσι Αθήνα, Ελλάδα

Κατανόηση της Μετάβασης

Περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με την προσέγγιση της ETAA για την μέτρηση του αντίκτυπου μετάβασης είναι διαθέσιμες [εδώ](#).

Επιχειρηματικές ευκαιρίες

Σχετικά με επιχειρηματικές ευκαιρίες ή συμβάσεις προμήθειας, επικοινωνήστε με την εταιρία του πελάτη.

Για πληροφορίες σχετικά με επιχειρηματικές ευκαιρίες σε συνεργασία με την ETAA (που δεν συνδέονται με συμβάσεις προμήθειας) επικοινωνήστε μέσω:

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

Για έργα δημοσίου τομέα, επισκεφθείτε το [Συμβάσεις Προμήθειας ETAA](#):

Τηλ.: +44 20 7338 6794

E-mail: procurement@ebrd.com

Γενικές ερωτήσεις

Για την υποβολή συγκεκριμένων ερωτημάτων χρησιμοποιείται το [Έντυπο Ερωτημάτων ETAA](#).

Περιβαλλοντική και Κοινωνική Πολιτική (ΠΚΠ)

Η [ΠΚΠ](#) και οι συναφείς Απαιτήσεις Απόδοσης (AA) (Performance Requirements, PRs) ορίζουν τον τρόπο με τον οποίο η ETAA τηρεί τη δέσμευσή της να προωθεί την «περιβαλλοντικά ασφαλή και βιώσιμη ανάπτυξη». Η ΠΚΠ και οι AA περιλαμβάνουν συγκεκριμένες διατάξεις σχετικά με την συμμόρφωση των πελατών με τις ισχύουσες απαιτήσεις της εκάστοτε εθνικής νομοθεσίας για το πλαίσιο της δημόσιας ενημέρωσης και διαβούλευσης καθώς και σχετικά με την εγκαθίδρυση ενός μηχανισμού καταγγελίας ο οποίος θα λαμβάνει και θα διευκολύνει την επίλυση προβλημάτων και την υποβολή καταγγελιών εκ μέρους των ενδιαφερόμενων, και συγκεκριμένα, σχετικά με την περιβαλλοντική και κοινωνική απόδοση του πελάτη και του έργου. Αναλογικά προς τη φύση και την κλίμακα των περιβαλλοντικών και κοινωνικών κινδύνων και επιρροών, η ETAA απαιτεί επιπλέον από τους πελάτες της να δημοσιεύουν πληροφορίες, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα, αναφορικά με τους κινδύνους και τον αντίκτυπο που επισύρουν τα έργα ή να συμμετέχουν σε ουσιαστική διαβούλευση με τα ενδιαφερόμενα μέρη, λαμβάνοντας υπόψιν και ανταποκρινόμενοι στις παρατηρήσεις όλων των μερών.

Περαιτέρω πληροφορίες για τις σχετικές πρακτικές της ETAA είναι διαθέσιμες στην ενότητα για την [ΠΚΠ](#).

Ακεραιότητα και Συμμόρφωση

Το Γραφείο του Προϊστάμενου Συμμόρφωσης της ETAA (OCCO) προωθεί την καλή διακυβέρνηση και διασφαλίζει την εφαρμογή υψηλών προδιαγραφών ακεραιότητας σε όλες τις δραστηριότητες της Τράπεζας σύμφωνα με τις διεθνείς καλές πρακτικές. Η διερεύνηση ζητημάτων ακεραιότητας (Integrity due diligence) εφαρμόζεται στο σύνολο των πελατών της Τράπεζας ώστε να διασφαλιστεί ότι συγκεκριμένα έργα δεν βλάπτουν την ακεραιότητα ή τη φήμη της Τράπεζας. Η Τράπεζα θεωρεί ότι ο εντοπισμός και η επίλυση προβλημάτων σε όλα τα στάδια αξιολόγησης για την έγκριση του έργου είναι τα πιο αποτελεσματικά μέσα διασφάλισης της ακεραιότητας των συναλλαγών της Τράπεζας. Το Γραφείο Συμμόρφωσης παίζει κομβικό ρόλο σε αυτήν την προσπάθεια προστασίας και υποστηρίζει το έργο της παρακολούθησης των κινδύνων ακεραιότητας των έργων μετά από την επένδυση.

Το Γραφείο Συμμόρφωσης είναι, επιπλέον, υπεύθυνο για τη διερεύνηση καταγγελιών σχετικά με φαινόμενα απάτης, διαφθοράς καθώς και με παραπτώματα που εντοπίζονται σε έργα που χρηματοδοτούνται από την ΕΤΑΑ. Οποιοδήποτε πρόσωπο εντός ή εκτός της Τράπεζας υποπτεύεται το ενδεχόμενο απάτης ή διαφθοράς καλείται να υποβάλει γραπτή αναφορά στον Προϊστάμενο του Γραφείου Συμμόρφωσης μέσω e-mail στη διεύθυνση compliance@ebrd.com. Όλες οι αναφορές θα εξετάζονται από το Γραφείο Συμμόρφωσης το οποίο θα αναλαμβάνει την παρακολούθηση των περιπτώσεων. Θα εξετάζονται όλες οι αναφορές, συμπεριλαμβανομένων των ανωνύμων καταγγελιών. Οι αναφορές μπορούν να υποβληθούν σε όλες τις γλώσσες εργασίας της Τράπεζας ή στις γλώσσες των χωρών όπου δραστηριοποιείται η Τράπεζα. Οι πληροφορίες θα πρέπει να παρέχονται καλή τη πίστει.

Πρόσβαση στην Πολιτική Πληροφόρησης (ΠΠ)

Η ΠΠ, σε ισχύ από την 1^η Ιανουαρίου 2020, καθορίζει τον τρόπο κατά τον οποίο η ΕΤΑΑ δημοσιεύει πληροφορίες και διαβουλεύεται με τους συνεργαζόμενους φορείς ώστε να προωθεί με καλύτερο τρόπο την ενημέρωση και κατανόηση των στρατηγικών, των πολιτικών και των δραστηριοτήτων. Μπορείτε να επισκεφθείτε την σελίδα [Πρόσβαση στην Πολιτική Πληροφόρησης](#) για να ενημερωθείτε σχετικά με τις πληροφορίες οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της ΕΤΑΑ.

Επιμέρους αιτήματα για πληροφορίες μπορούν να υποβληθούν μέσω του [Εντύπου Ερωτημάτων ΕΤΑΑ](#).

Μηχανισμός Καταγγελιών Έργων (ΜΚΕ)

Σε περίπτωση που αποβούν άκαρπες οι προσπάθειες αντιμετώπισης προβλημάτων τα οποία αφορούν τον Πελάτη ή την Τράπεζα, σχετικά με το περιβάλλον, την κοινωνία ή την δημοσιοποίηση στοιχείων, (π.χ. μέσω του μηχανισμού καταγγελίας έργου από τον Πελάτη ή μέσω της άμεσης επαφής με την διοίκηση της Τράπεζας), τα άτομα ή οι οργανισμοί μπορούν να απευθύνουν τους προβληματισμούς τους μέσω του μηχανισμού λογοδοσίας της ΕΤΑΑ.

Ο μηχανισμός λογοδοσίας διερευνά με ανεξάρτητο τρόπο τα Προβλήματα των Έργων που θεωρούνται (ή πρόκειται να αποβούν) επιβλαβή. Ο σκοπός του μηχανισμού είναι: αφενός η ενίσχυση του διαλόγου μεταξύ των εμπλεκόμενων στο Έργο, με σκοπό την επίλυση προβλημάτων που αφορούν το περιβάλλον, την κοινωνία και τη δημοσιοποίηση στοιχείων, ώστε να καταστεί σαφές κατά πόσο η Τράπεζα έχει συμμορφωθεί με την [Περιβαλλοντική και Κοινωνική Πολιτική](#) της ή με διατάξεις που αφορούν το Έργο και την [Πρόσβαση στην Πολιτική Πληροφόρησης](#), και αφετέρου, κατά περίπτωση, η αντιμετώπιση οποιασδήποτε υφιστάμενης μη-συμμόρφωσης με αυτές τις πολιτικές, κατά συνέπεια προλαμβάνοντας παράλληλα και τυχόν μελλοντική μη-συμμόρφωση από την Τράπεζα.

Μπορείτε να επισκεφθείτε την ιστοσελίδα μας για να μάθετε πώς να υποβάλετε μια καταγγελία μέσω του [εμπιστευτικού διαδικτυακού εντύπου](#), μέσω [e-mail](#), [ταχυδρομείου ή τηλεφώνου](#). Βρισκόμαστε στη διάθεσή σας για να συζητήσουμε τους προβληματισμούς σας και να απαντήσουμε σε τυχόν απορίες σας σχετικά με την υποβολή ή επεξεργασία των καταγγελιών. Η ταυτότητα του καταγγέλλοντος μπορεί να διατηρηθεί απόρρητη εφόσον το επιθυμεί.

Σημειώνεται ότι έπειτα από τον διορισμό του επικεφαλής του νέου μηχανισμού για το 2020, η αναθεωρημένη εκδοχή της [Πολιτικής Λογοδοσίας για τα Έργα](#) και της [Οδηγίας](#) θα τεθούν σε ισχύ για να παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την διαχείριση των καταγγελιών.