

# SBA Urban JV

<b>Riik:</b>	piirkondlik projekt
<b>Projekti number:</b>	54485
<b>Ärivaldkond:</b>	kinnisvara ja turism
<b>Teate liik:</b>	ERATEADE
<b>Keskkonnakategooria:</b>	B
<b>Heakskiitmise lõppkuupäev:</b>	28. november 2023
<b>Olek:</b>	heakskiidetud
<b>Projekti kokkuvõttev dokument avaldatud:</b>	13. november 2023

## Projekti kirjeldus

Kuni 30 miljoni euro suurune omakapitaliinvesteering Leedus asutatud piiratud vastutusega äriühingusse UAB Urban Hub Holding (edaspidi „Urban Hub Holding“), mis tegutseb panga ja UAB SBA Urban (edaspidi „sponsor“ või „SBA Urban“) vahelise ühisettevõtteks. Ühisettevõtte investeerib kogu Baltikumis ning (potentsiaalselt) Kesk- ja Ida-Euroopas väikeste äriüksuste / viimase kilomeetri logistikaprojektide platvormi (edaspidi „projekt“), mis koosneb jaemüügi-, logistika- ja büroopindadest.

## Projekti eesmärgid

EBRD investeering võimaldab mitmete väikeste äriüksuste / viimase kilomeetri logistikaprojektide arendamist Balti riikides ning Kesk- ja Ida-Euroopa riikides.

## Ülemineku mõju

ETI 74

Ülemineku mõju tuleneb järgmisest.

- **Hästi juhitud (esmane):** sponsor töötab välja ettevõtte ühtse kestlikkuse strateegia, et parandada ettevõtte juhtimist ning kestlikkuse ja kliimamuutustega seotud teemade avalikustamist.

- **Roheline (teisene):** ühisettevõtte investeerib arendusprojektide portfelli, mis sertifitseeritakse kahe aasta jooksul pärast ehituse lõpetamist sertifikaadi BREEAM In-Use alusel vähemalt hindegas „väga

hea“. 100% panga tuludest kvalifitseerub rohepöördeks.

## Klienditeave

### URBAN HUB HOLDING UAB

Leedus asutatud SBA Urban on üle viieteistkümnepäevase kogemusega piirkondlik kinnisvarainvestor/arendaja, kes keskendub peamiselt äri-, tööstus- ja elamuprojektidele. SBA Urban on edukalt arendanud projekte, mis hõlmavad üle 220 000 ruutmeetri brutopinda, sealhulgas sellised A-klassi hooned nagu ärikeskused Green Hall Vilniuses ja Business Leaders Centre Kaunas, samuti tööstuspark Inno Line Leedus Klaipedas. SBA Urban on rakendanud turu juhtivaid projekteerimis-, jätkusuutlikkuse ja kogukonna kaasamise lahendusi, mida on tunnustatud rahvusvaheliste auhindadega, ning on sertifitseerinud oma varad sertifikaatidega BREEAM ja Fitwel. SBA Urban on UAB SBA Grupe (edaspidi „SBA Group“), Leedu ühe suurima mööbli-, rõivatootmis- ja kinnisvarasektoris tegutseva ärikontserni kinnisvaraharu. 2022. aastal oli SBA Grupi tulu üle 440 miljoni euro. SBA Group annab tööd enam kui 3500 töötajale ja ekspordib enam kui 50 riiki.

## Euroopa Rekonstruksiooni- ja Arengupanga rahastuse kokkuvõte

30 000 000,00 eurot

## Projekti kogukulu

86 000 000,00 eurot

## Keskkonna- ja ühiskonnaküsimuste kokkuvõte

B-kategooria (ESP 2019). Keskkonna- ja ühiskonnalased küsimused, mis on seotud ühisettevõtte omakapitaliinvesteeringutega mitmete büroo-, kaubandus- ja logistikapindadena kasutatavate hoonete ehitamisse, on kohaspetsiifilised ja neid saab lahendada standardsete leevendusmeetmete abil. SBA Urbani keskkonna- ja ühiskonnaalast hoolsuskohustust (edaspidi „ESDD“) kontrollis ESD ning sellest nähtuvalt järgivad nad asjakohaseid riiklikke õigusakte ning neil on piisav keskkonna- ja ühiskonnaalane riskijuhtimissuutlikkus, et viia projekt ellu kooskõlas EBRD toimivusnõuetega. Välja on töötatud ja kooskõlastatud äriühingu keskkonna- ja ühiskonnaalane tegevuskava (ESAP). SBA Urban on kohustatud tagama, et panga vahendite abil tehtav investeering on struktureeritud nii, et see vastaks toimivusnõuetele, ning esitama pangale iga-aastase keskkonna- ja ühiskonnaküsimuste aruande. Ettevõttesiseselt tehtud ESDD põhines täidetud ettevõtte küsimustiku, kinnisvaraspetsiifilise küsimustiku ja SBA Urbani esitatud dokumentide (sealhulgas sõltumatu konsultandi koostatud tehnilise hoolsuskohustuse aruande) läbivaatamisel. ESDD näitas, et SBA Urbani käimasolev tegevus on kooskõlas ELi nõuetega ning tema praeguse tegevuse ja investeeringuga seoses ei ilmnenud olulisi keskkonnaprobleeme. Mõned load on veel menetluses ja sponsor saab need enne ehitamist ja/või kasutuselevõttu. Sponsoril palutakse kõigi hoonete puhul enne nende kasutuselevõttu või kasutamist korraldada kolmanda isiku tehtav elu- ja tuleohutusaudit ning rakendada osana ESAPist kõiki auditi soovitusi. SBA Urbanil on kirjalikult kinnitatud personalipoliitika ja spetsiaalne personalijuhtimine, kirjalikud töötingimusi käsitlevad eeskirjad ja töötajate kaebuste lahendamise mehhanism. Sponsor on palganud konsultatsioonifirma, kes aitab tal välja töötada oma keskkonna-, sotsiaal- ja juhtimispoliitikat ning hinnata täiendavalt enda sisemisi keskkonna- ja ühiskonnaalaseid ressursse ja suutlikkust. ESAPis käsitletakse ka töövõtjate haldamist ja järelevalvet keskkonna- ja ühiskonnaalaste meetmete kava abil seoses nende ehitus- ja hooldustööde ning tööohutuse ja töötervishoiu küsimustega ning nõutakse sidusrühmade kaasamise kava, mis hõlmab kogukonna kaebuste lahendamise mehhanismi. Pank jälgib projekti keskkonna- ja ühiskonnaalaseid tulemusi

ning ESAPi rakendamist; selleks vaatab ta läbi keskkonna- ja ühiskonnateemalise aastaaruande ning teeb ka kohapealse külastuse, kui seda peetakse vajalikuks.

## Tehniline koostöö

P/K

## Täiendavus

Pangapoolne täiendavus tuleneb i) turulünga täitmisest ja projekti elluviimiseks vajaliku omakapitaliga rahastamisest ning ii) tema juhistest EBRD nõuete kohta seoses ressursitõhususega ja kliimamuutustele vastupanuvõime rahastamisega ning täpsemalt keskkonnahoidliku hoone sertifitseerimise, kliimaga seotud strateegiate ja poliitika teemadel.

## Ettevõtte kontaktandmed

Andrius Mikalauskas

[info@sbaurban.lt](mailto:info@sbaurban.lt)

+370 6710 3323

<https://www.sbaurban.lt/en/>

Upes g. 21-1, Vilnius, Leedu

## Kuidas mõista üleminekut

Rohkem teavet EBRD lähenemisviisi kohta ülemineku mõju mõõtmisele saate [siit](#).

## Ärивõimalused

Ärивõimaluste või hangete küsimustes palume võtta ühendust kliendiettevõttega.

Ärивõimaluste asjus Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupangaga (hankega mitteseotud teemadel) võtke ühendust:

Tel: +44 20 7338 7168

E-post: [projectenquiries@ebrd.com](mailto:projectenquiries@ebrd.com)

Riiklike projektide asjus külastage [Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga hankeosakonna](#) veebisaiti:

Tel: +44 20 7338 6794

E-post: [procurement@ebrd.com](mailto:procurement@ebrd.com)

## Üldised päringud

Konkreetsed päringuid saate teha [Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga päringuvormi](#) kaudu.

## Keskkonna- ja ühiskonnaküsimuste kokkuvõte

[Keskkonna- ja ühiskonnaküsimustes](#) ning seonduvates toimivusnõuetes nähakse ette viisid, kuidas Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank täidab oma kohustust edendada „keskkonnahoidlikku ja säästvat arengut“. Keskkonna- ja ühiskonnaküsimused ning toimivusnõuded hõlmavad erisätteid, et

kliendid täidaksid avalikku teavet ja konsulteerimist käsitlevate riiklike õigusaktide kohaldatavaid nõudeid ning kehtestaksid kaebuste esitamise mehhanismid, eesmärgiga saada teada sidusrühmade muredest ja kaebustest ning hõlbustada nende lahendamist, eeskätt seoses kliendi ja projekti keskkonna- ja sotsiaalvaldkonna toimivusnõuetega. Projekti keskkonna- ja sotsiaalsete riskide ning mõjude iseloomu ja ulatusega proportsionaalselt nõuab Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank lisaks, et kliendid avaldaksid asjakohasel juhul teavet projektist tulenevate riskide ja mõjude kohta või pidama sisukaid konsultatsioone sidusrühmadega ning kaaluma nende tagasisidet ja vastaksid sellele.

Lisateavet Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga sellekohaste tavade kohta on esitatud [keskkonna- ja ühiskonnaküsimuste kokkuvõttes](#).

## Usaldusväarsus ja nõuetele vastavus

Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga vastavuskontrolli üksuses edendatakse head valitsemistava ja tagatakse, et panga kõigi tegevuste suhtes kohaldatakse kõrgeimaid usaldusväarsuse standardeid kooskõlas rahvusvahelise parima tavaga. Panga kõigi klientide suhtes tehakse nõuetekohane usaldusväarsuse kontroll, tagamaks, et projektid ei põhjustaks pangale vastuvõetamatuid usaldusväarsuse- või maineriske. Pank on kindel, et probleemide väljaselgitamine ja lahendamine projekti hindamise heakskiidetappides on panga tehingute usaldusväarsuse tagamisel kõige tulemuslikum. Nendes kaitsvates toimingutes on otsustav roll vastavuskontrolli üksusel, mis aitab seirata projektide usaldusväarsusriske ka pärast investeerimist.

Samuti vastutab vastavuskontrolli üksus Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga rahastatud projektide puhul väidetavate pettuste, korruptsiooni ja väärkäitumiste uurimise eest. Igaüks, nii pangas kui ka väljaspool seda, kes kahtlustab pettust või korruptsiooni, peaks vastavuskontrolli üksusele esitama kirjaliku aruande e-posti aadressil [compliance@ebrd.com](mailto:compliance@ebrd.com). Kõiki teatatud juhtumeid käsitletakse vastavuskontrolli üksuses, eesmärgiga võtta järelmeetmeid. Läbi vaadatakse kõik aruanded, ka anonüümsed. Aruande saab esitada pangas kasutatavas või panga tegevusriikide mis tahes keeles. Teave tuleb esitada heas usus.

## Teabele juurdepääsu põhimõtted

Teabele juurdepääsu põhimõtetega nähakse ette, kuidas Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupank avaldab pärast nende jõustumist 1. jaanuaril 2020 teavet ja konsulteerib oma sidusrühmadega, et parandada teadlikkust ja arusaama oma strateegiatest, meetmetest ja tegevustest. Palun külastage [teabele juurdepääsu põhimõtte](#) lehte – sealt saate teada, mis teave on Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga veebisaidil saadaval.

Konkreetseid teabealaseid päringuid saate teha [Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga päringuvormi](#) kaudu.

## Sõltumatu projektide vastutusmehhanism (IPAM)

Kui püüded lahendada keskkonna-, sotsiaalseid või teabe avalikustamise probleeme kas kliendi või pangaga ei õnnestu (nt kliendi projekti tasandi kaebuste esitamise mehhanismi abil või panga juhtkonna otsesel osalusel), võivad eraisikud ja organisatsioonid pöörduda oma murede lahendamiseks Euroopa Rekonstruktsiooni- ja Arengupanga sõltumatu projektide vastutusmehhanismi (IPAM) poole.

Sõltumatus projektide vastutusmehhanismis vaadatakse sõltumatult läbi projekti probleemid, mille puhul arvatakse, et need on tekitanud (või tõenäoliselt tekitavad) kahju. Selle mehhanismi eesmärk on toetada dialoogi projekti sidusrühmade vahel, et lahendada keskkonna-, sotsiaalseid ja teabe avalikustamise probleeme; selgitada välja, kas pank on järginud oma [keskkonna- ja](#)

[ühiskonnaküsimuste põhimõtteid](#) või oma [teabele juurdepääsu põhimõtteid](#) erisätteid; ja asjakohasel juhul lahendada mis tahes olemasolevad vastuolud nende põhimõtetega, vältides samas edaspidi olukorda, kus pank neid põhimõtteid ei järgi.

IPAM-i ja selle volituste kohta lisateabe saamiseks külastage [sõltumatu projekti aruandlusmehhanismi veebilehte](#), kuidas [esitada](#) läbivaatamistaotlust, või võtke ühendust IPAM-iga e-posti aadressil [ipam@ebrd.com](mailto:ipam@ebrd.com), et saada juhiseid ja lisateavet IPAM-i ja päringu esitamise kohta.