

BĮ „SBA Urban“

Šalis:	Regioninis
Projekto numeris:	54485
Verslo sektorius:	Nekilnojamasis turtas ir turizmas
Pranešimo rūšis:	PRIVATUS
Aplinkosaugos kategorija:	B
Numatoma patvirtinimo data:	2023 m. lapkričio 28 d.
Statusas:	Patvirtinta
PSD anglų kalba paskelbimo data:	2023 m. lapkričio 13 d.

Projekto aprašymas

Iki 30 mln. EUR investicija į Lietuvoje registruotą uždarają akcinę bendrovę „Urban Hub Holding“ (toliau – „Urban Hub Holding“), kuri veiks kaip Banko ir UAB „SBA Urban“ (toliau – Užsakovas arba „SBA Urban“) bendroji įmonė (toliau – BĮ). Numatoma BĮ investicijų kryptis Baltijos valstybėse ir galimai Vidurio ir Rytų Europos regione – nedidelio verslo padalinio platforma (vežimo paskutine atkarpa logistikos sprendimai), apimanti mažmeninės prekybos, logistikos ir biurų patalpas (toliau – Projektas).

Projekto tikslai

ERPB investicijos suteiks galimybę vystyti keletą nedidelio verslo padalinio (vežimo paskutine atkarpa logistikos sprendimų) projektų Baltijos valstybėse bei Vidurio ir Rytų Europos šalyse.

Poveikis pereinamajam laikotarpiui

ETI 74

Poveikis pereinamajam laikotarpiui bus pasiektas per šiuos komponentus:

- **„Gera valdoma“ (pagrindinis komponentas).** Siekdamas pagerinti bendrovės valdymą ir informacijos teikimą tvarumo bei klimato kaitos mažinimo klausimais, Užsakovas parengs kompleksinę bendrovės tvarumo strategiją.
- **„Žalioji“ (antrinis komponentas).** Bū investuos į plėtros projektų portfelį, kurio objektai per dvejus metus nuo statybos užbaigimo bus sertifikuoti pagal „BREEAM In-Use“ sertifikavimo sistemą ir turės gauti ne žemesnį kaip „labai geras“ vertinimą. 100 proc. Banko įplaukų atitiks perėjimo prie žaliosios ekonomikos (GET) kriterijus.

Informacija apie klientą

URBAN HUB HOLDING, UAB

Lietuvoje įsteigta bendrovė „SBA Urban“ – tai regioninis investuotojas į nekilnojamąjį turtą ir projektų vystytojas, turintis daugiau kaip penkiolikos metų veiklos patirtį. Pagrindinė „SBA Urban“ veiklos kryptis – komercinių, pramoninių ir gyvenamųjų patalpų vystymo projektai. Bendrovė yra sėkmingai įgyvendinusi keletą projektų, kurių bendras plotas siekia daugiau kaip 220 000 m², o iš jų žymiausi – A klasės verslo centras „Green Hall“ Vilniuje ir „Business Leaders Centre“ Kaune bei pramoninis parkas „Inno Line“ Klaipėdoje. Be to, „SBA Urban“ yra įdiegusi pažangiausius rinkoje dizaino, tvarumo bei konsultacijų su bendruomene sprendimus, kurie pelnė ir tarptautinius apdovanojimus. Bendrovės objektams suteikti BREEAM bei „Fitwell“ sertifikatai.

Nekilnojamojo turto sektoriuje veikianti „SBA Urban“ priklauso UAB „SBA Group“ (toliau – „SBA Group“) – vienai didžiausių Lietuvoje verslo grupių, kuri savo veiklą vykdo baldų, drabužių gamybos ir nekilnojamojo turto sektoriuose. „SBA Group“ pajamos 2022 m. siekė daugiau nei 440 mln. EUR. Joje dirba virš 3 500 darbuotojų, o produkcija eksportuojama į daugiau kaip 50 šalių.

Trumpas ERPB finansavimo apibūdinimas

30 000 000,00 EUR

Bendra projekto kaina

86 000 000,00 EUR

Trumpas aplinkosaugos ir socialinės aplinkos apibūdinimas

Projektas priskirtas B kategorijai (2019 m. ESP). Aplinkosaugos ir socialiniai klausimai, susiję su investicijomis į nuosavą kapitalą bendroje įmonėje, siejamoje su kelių pastatų, kurie bus naudojami kaip biurų, mažmeninės prekybos ir logistikos patalpos, statyba, yra būdingi konkrečiam objektui ir gali būti sprendžiami taikant standartines poveikio mažinimo priemonės. „SBA Urban“ aplinkosaugos ir socialinės padėties išsamaus patikrinimo rezultatai parodė, kad bendrovė laikosi nacionalinių įstatymų, turi tinkamus aplinkosaugos bei socialinės rizikos valdymo pajėgumus ir todėl gali įgyvendinti projektą laikydamasi ERPB reikalavimų veiklai. Parengtas ir patvirtintas aplinkosaugos ir socialinės sritys veiksmų planas. Reikalaujama, kad „SBA Urban“ užtikrintų, jog investicijos, kurios vykdomos panaudojant iš Banko gautas lėšas, būtų organizuojamos taip, kad atitiktų Banko reikalavimus veiklai. Be to, „SBA Urban“ turi kasmet pateikti Bankui aplinkosaugos ir socialinės padėties ataskaitą.

Atliekant vidinį aplinkosaugos ir socialinės padėties išsamų patikrinimą, išanalizuoti ne tik atsakymai į bendrovei skirtą klausimyną bei į specialųjį klausimyną apie nekilnojamąjį turtą, bet ir „SBA Urban“ pateikti dokumentai (įskaitant nepriklausomo konsultanto atlikto techninio išsamaus patikrinimo ataskaitą). Minėto išsamus patikrinimo rezultatai rodo, kad „SBA Urban“ vykdoma veikla atitinka ES reikalavimus ir nėra jokių svarbių su dabartine veikla bei investicijomis susijusių aplinkosaugos problemų. Kai kurie leidimai dar neišduoti, tačiau juos Užsakovas gaus prieš pradėdamas statybas ir (arba) veiklą. Prieš atiduodamas eksploatuoti visus pastatus, Užsakovas turės pasirūpinti, kad trečioji šalis atliktų gyvybės saugumo užtikrinimo ir priešgaisrinės saugos auditą, arba į aplinkosaugos ir socialinės sritys veiksmų planą įtraukti bei įgyvendinti visas audito rekomendacijas.

„SBA Urban“ turi rašytinę personalo politiką ir jai įgyvendinti skirtą personalo valdymo sistemą, o taip pat turi rašytines politikas dėl įdarbinimo sąlygų ir darbuotojų skundų nagrinėjimo mechanizmo. Pagalbos rengiant ASV politiką ir vertinant vidinius aplinkosaugos bei socialinės sritys išteklius ir pajėgumus tikslais Užsakovas pasitelkė konsultantą. Į aplinkosaugos ir socialinės sritys veiksmų planą bus įtraukti ir rangovų valdymo bei jų priežiūros klausimai, apimantys rangovų darbo bei darbuotojų saugos ir sveikatos aspektus statybos vykdymo ir pastatų techninės priežiūros metu. Šie klausimai turi būti numatyti aplinkosaugos ir socialinės sritys valdymo plane, todėl būtina, kad suinteresuotųjų šalių įtraukimo plane būtų numatytas ir bendruomenės skundų nagrinėjimo mechanizmas. Projekto aplinkosaugos ir socialinės sritys efektyvumą bei aplinkosaugos ir socialinės sritys veiksmų plano įgyvendinimą Bankas stebės reikalaujamas jam pateikti metines aplinkosaugos ir socialinės sritys reikalavimų įgyvendinimo ataskaitas ir, jei manytų esant būtina, nusiųs savo atstovus apsilankyti projekto įgyvendinimo vietoje.

Techninis bendradarbiavimas

Netaikoma.

Papildoma nauda

Papildoma nauda, kurią duoda Banko dalyvavimas, pasireišk tuo, kad i) Bankas užpildys rinkoje esančią spragą ir investuodamas į nuosavą kapitalą, suteiks Projektui įgyvendinti

būtiną finansavimą, ii) Bankas teiks konsultacijas dėl ERPB reikalavimų, susijusių su efektyviu išteklių naudojimu ir atsparumo klimato kaitai finansavimu, o konkrečiau – dėl žaliųjų pastatų sertifikavimo ir dėl su klimato kaitos mažinimu susijusių strategijų bei politikos.

Įmonės kontaktiniai duomenys

Andrius Mikalauskas info@sbaurban.lt

+37067103323

<https://www.sbaurban.lt/en/> Upės g. 21-1, Vilnius, Lietuva

Pereinamasis laikotarpis

Papildomą informaciją apie ERPB taikomą poveikio pereinamajam laikotarpiui vertinimo metodiką rasite [čia](#).

Verslo galimybės

Dėl verslo galimybių ar viešųjų pirkimų siūlome kreiptis į kliento įmonę.

Dėl verslo galimybių su ERPB (nesusijusių su viešaisiais pirkimais) siūlome kreiptis:

Tel.: +4420 7338 7168

El. paštas: projectenquiries@ebrd.com

Dėl valstybinio sektoriaus projektų siūlome apsilankyti interneto svetainės puslapyje [ERPB viešieji pirkimai](#):

Tel: +44 20 7338 6794

El. paštas: procurement@ebrd.com

Bendro pobūdžio paklausimai

Specifinio pobūdžio paklausimus galima pateikti naudojantis [ERPB paklausimų forma](#).

Aplinkosaugos ir socialinė politika (ASP)

[ASP](#) ir su ja susiję reikalavimai veiklai (RV) nustato, kokiais būdais ERPB įgyvendina savo įsipareigojimą skatinti „aplinką tausojančią ir tvarią plėtrą.“ Į ASP ir RV Bankas yra įtraukęs specialias nuostatas, pagal kurias reikalaujama, kad klientai laikytųsi nacionaliniais įstatymais nustatytų galiojančių reikalavimų dėl informacijos viešinimo ir konsultacijų, o taip pat įvestų skundų teikimo ir nagrinėjimo tvarką, suteikiančią galimybę suinteresuotosioms šalims pateikti ir lengviau išspręsti susirūpinimą keliančius klausimus bei skundus, ypač dėl kliento ir projekto veiklos aplinkosaugos ir socialinėje srityje. Priklausomai nuo projekto keliamų pavojų ir poveikio aplinkai bei socialinei

padėčiai pobūdžio ir masto, ERPB papildomai reikalauja, kad jo klientai atitinkamai atskleistų informaciją apie projektų keliamus pavojus ir poveikį, arba surengtų konstruktyvias konsultacijas su suinteresuotosiomis šalimis, apsvarstytų atsiliepimus ir į juos reaguotų.

Išsamesnę informaciją apie ERPB praktiką šiais klausimais rasite [ASP](#).

Sąžiningumas ir atitikties užtikrinimas

ERPB Vyriausiojo atitikties pareigūno tarnyba (VAPT) skatina gero valdymo praktiką ir užtikrina, kad visai Banko veiklai būtų taikomi aukščiausi sąžiningumo standartai, kuriuos numato tarptautinė geriausia praktika. Siekiant užtikrinti, kad projektai nekeltų nepageidautino pavojaus sąžiningumui ar Banko reputacijai, visiems klientams taikomas išsamus sąžiningumo patikrinimas. Bankas yra tos nuomonės, kad veiksmingiausia priemonė užtikrinti Banko operacijų sąžiningumą – nustatyti problemas ir jas išspręsti projekto vertinimo bei tvirtinimo etapais. Pagrindinis vaidmuo užtikrinant tokių apsauginių priemonių taikymą tenka VAPT, kuri taip pat padeda stebėti projektuose kylančius pavojus ir po investavimo.

Be to, VAPT atsako už įtarimų dėl sukčiavimo, korupcijos ir netinkamo elgesio ERPB finansuojamuose projektuose tyrimą. Bet kuris sukčiavimą ar korupciją įtaręs asmuo (nesvarbu, ar būtų Banko darbuotojas, ar ne) turėtų nusiųsti rašytinį pranešimą vyriausiajam atitikties pareigūnui el. paštu compliance@ebrd.com. Problemas, apie kurias buvo pranešta, VAPT nukreips toliau spręsti. Visi gauti pranešimai, įskaitant anoniminius, bus peržiūrėti. Pranešimus galima pateikti bet kuria oficialia Banko kalba arba šalių, kuriose Bankas vykdo veiklą, kalbomis. Pateikta informacija turi būti įgyta garbingai.

Prieigos prie informacijos politika (PIP)

2020 m. sausio 1 d. įsigaliojanti Prieigos prie informacijos politika (PIP) nustato ERPB informacijos atskleidimo ir suinteresuotųjų šalių konsultavimo, kuriuo siekiama skatinti geresnę informacijos sklaidą ir Banko strategijos, politikos bei veiklos supratimą, principus. Norėdami sužinoti, kokią informaciją galima gauti ERPB interneto svetainėje, apsilankykite [Prieigos prie informacijos politikai](#) skirtame puslapyje.

Specifinio pobūdžio prašymus suteikti informaciją galima pateikti naudojant [ERPB paklausimų formą](#).

Nepriklausomas atskaitytumas pagal projektus mechanizmas (NAPPM)

Tuo atveju, jei mėginimai išspręsti aplinkosaugos, socialines ar informacijos viešinimo problemas tiesiogiai su Klientu ar Banku (pvz., per Kliento projekto lygmens skundų nagrinėjimo mechanizmą arba tiesiogiai pasitelkus Banko vadovybę) buvo nesėkmingi, apie susirūpinimą keliančias problemas fiziniai asmenys ir organizacijos gali pranešti per ERPB Nepriklausomą atskaitytumą pagal projektus mechanizmą (NAPPM).

NAPPM užtikrina, kad bus atliktas nepriklausomas su projektu susijusių problemų, dėl kurių

buvo padaryta arba galimai bus padaryta žala, patikrinimas.

Mechanizmo paskirtis – remti projekto suinteresuotųjų šalių dialogą sprendžiant aplinkosaugos, socialines ir informacijos viešinimo problemas; nustatyti, ar Bankas

laikosi savo [Aplinkosaugos ir socialinės politikos](#) arba konkrečiam projektui taikomų [Prieigos prie informacijos politikos](#) nuostatų ir, jei taikoma, spręsti bet kokius minėtų politikų nesilaikymo klausimus, tuo užtikrinant, kad ateityje nebepasitaikytų su Banku susijusių neatitikties atvejų.

Apsilankykite [Nepriklausomam atskaitingumo pagal projektui mechanizmui skirtame tinklalapyje](#), kuriame rasite išsamesnę informaciją apie NAPP, jam priskirtas funkcijas ir kaip [pateikti Prašymą](#) atlikti peržiūrą. Jei norėtumėte pasitarti ir daugiau sužinoti apie NAPP bei prašymų teikimo tvarką, susisieki su NAPP el. paštu ipam@ebrd.com.