

RLF – ЖК «Варшавський», Україна

Країна:
Україна

Номер проєкту:
55569

Галузь:
Нерухомість

Тип повідомлення:
ПРИВАТНИЙ

Екологічна категорія:
В

Дата затвердження:
06 березня 2026 р.

Статус:
Пройшов остаточний розгляд, очікується затвердження

Дата оприлюднення РП:
06 березня 2026 р.

Відповідно до Розділу 1.4.2(iii) Директиви про доступ до інформації: «РП для Проєктів, затверджених менеджментом Банку на основі делегованого Радою директорів повноваження для затвердження, повинні оприлюднюватися на початку відповідного періоду повідомлення про незаперечення для країни-члену Банку відповідно до Статті 13 (iii) Угоди про заснування ЄБРР».

Опис проєкту

Старший забезпечений кредит на суму до 35 млн дол. США (далі – «Кредит ЄБРР») у гривневому еквіваленті (або в євро/дол. США) для ТОВ «Столиця Груп» (далі – «Позичальник») – основної української операційної компанії групи компаній «Столиця» (далі – «Група»), яка є одним з провідних девелоперів житлової нерухомості у м. Києві. Кредит ЄБРР включає у себе: (i) фінансування будівництва однієї з черг житлового комплексу «Варшавський» у м. Києві, Україна (далі – «Проєкт»); та (ii) фінансування майбутніх черг ЖК «Варшавський» та/або інших проєктів Групи в сфері будівництва житлової нерухомості.

Для Проєкту передбачається отримання гарантії покриття першої втрати від Європейського Союзу у рамках програми гарантій «Стієкість муніципального, інфраструктурного і

промислових секторів» (Municipal, Infrastructure and Industrial Resilience Guarantee Programme Plus) Ukraine Investment Framework.

Цілі проєкту

Проєкт підтримає будівництво однієї з черг нового житлового району «Варшавський» у м. Києві шляхом надання фінансування у місцевій валюті з одноразовим погашенням на будівництво п'яти житлових будинків з метою виходу на ринок з уже готовими квартирами без надмірного покладання на продажі на етапі будівництва.

Вплив на процес переходу

Оцінка ЕТІ: 70

Інклюзивність: Проєкт передбачає будівництво 1093 одиниць житла і сприятиме розширенню пропозиції доступного за цінами житла у м. Києві з безпечними умовами придбання. Дана транзакція підтримує можливості для придбання нерухомості через державні програми (у тому числі eОселю) та посилює захист споживачів, оскільки пріоритизує реалізацію вже готових квартир, а не продажі на етапі будівництва. Проєкт також має складову ТС, спрямовану на розвиток практики управління громадами, навичок та інклюзивного дизайну.

Екологічність: Проєкт передбачає будівництво енергоефективних житлових будинків з перевищенням національних вимог та орієнтацією на рівень EPС В або вище, при цьому частка «зеленого» фінансування складає 100%. Завдяки участі ЄБРР Позичальник вдосконалив технічний проєкт з метою підвищення готовності до декарбонізації, дотримання стандартів EPBD ЄС та зменшення ризику довгострокової вуглецевої залежності.

Інформація про клієнта

ТОВ «СТОЛИЦЯ ГРУП»

Група компаній «Столиця» - один з провідних девелоперів житлової нерухомості у м. Києві, консолідований на рівні кіпрської холдингової компанії Elakol Developments Limited. Основним напрямком діяльності Групи є будівництво масштабних житлових комплексів у м. Києві та Київській області у середніх цінових сегментах з інтегрованою соціальною інфраструктурою. Позичальник ТОВ «Столиця Груп» є основною операційною компанією Групи в Україні, яка відповідає за реалізацію проєктів.

Фінансування ЄБРР

35 млн доларів США

Загальна вартість проєкту

135 млн доларів США

Додатковість

Додатковість участі ЄБРР забезпечується завдяки наступному:

- (i) **Структура фінансування.** Надання фінансування у місцевій валюті з одноразовим погашенням, яке наразі не є доступним у комерційних кредиторів і дозволить реалізувати Проєкт без надмірної залежності від продажів на етапі будівництва;
- (ii) **Розподіл ризиків.** Мобілізація підтримки на пільгових умовах, що забезпечує можливість реалізації інвестиції в умовах підвищених ринкових та воєнних ризиків;
- (iii) **Встановлення стандартів.** Консультаційна підтримка ЄБРР, спрямована на підвищення декарбонізаційної готовності, розвиток інклюзивних підходів до управління громадами, а також впровадження гендерно чутливих практик з перевищенням ринкових стандартів.

Екологічні та соціальні аспекти

Категорія «В» (ЕСП 2024 р.). Екологічні та соціальні ризики, пов'язані з будівництвом п'яти житлових будинків, будуть локалізовані на відповідних об'єктах і можуть бути мінімізовані або усунені шляхом реалізації стандартних заходів з пом'якшення. Проєкт забезпечить значні соціальні вигоди, оскільки передбачає розширення доступу до довгострокового житла на безпечних умовах для вразливих груп, зокрема внутрішньо переміщених осіб (ВПО), які зазнають негативного впливу війни Росії проти України.

Аналіз корпоративної системи управління Позичальника показав, що він має добре розвинену інтегровану систему управління в сфері охорони довкілля та праці. Позичальник має загальні процедури управління екологічними і соціальними ризиками, а також процедури для управління діяльністю підрядників. Разом з цим наявна система управління екологічними і соціальними аспектами діяльності Позичальника потребує подальшого вдосконалення відповідно до передової міжнародної практики та послідовного впровадження в усіх підрозділах. Функції координації, нагляду та моніторингу мають бути посилені для забезпечення послідовного підходу та ефективного управління ключовими аспектами охорони довкілля та праці під час реалізації Проєкту та подальшої діяльності. На додаток до загальної екологічної та соціальної політики Позичальник має формальну політику в сфері управління персоналом, що включає у себе механізм подання та розгляду скарг працівників та право на свободу об'єднань відповідно до ЕСВ №2.

ПЕСА підтвердив, що Група дотримується вимог національного екологічного та соціального законодавства. Оцінка впливів на довкілля (ОВД) для житлової забудови була виконана відповідно до вимог національного законодавства та отримала позитивний висновок компетентних органів. Також було підтверджено, що реалізація Проєкту відбуватиметься у межах раніше затверджених ділянок під міську забудову і не впливатиме на жодні охоронні зони, критичні середовища існування, землекористувачів або об'єкти культурної спадщини. Проєкт також не передбачає жодного економічного витіснення або відселення.

Позичальник повинен буде реалізувати низку заходів для вдосконалення управління аспектами охорони праці та безпеки з метою забезпечення відповідності ЕСВ №4. Ці заходи включатимуть у себе забезпечення розробки підрядниками планів охорони праці та організації дорожнього руху для індивідуальних об'єктів, а також систематичні перевірки з подальшою реалізацією необхідних заходів коригування. Позичальник також повинен буде

виконати оцінку ризиків у сфері безпеки та впровадити відповідні процедури управління безпекою з урахуванням визначених ризиків та умов, що змінюються, у тому числі воєнних ризиків. Крім цього, Позичальник повинен вдосконалити наявні політики та системи моніторингу у сфері запобігання гендерно зумовленому насильству та харасменту (ГЗНХ) та реалізувати заходи з розбудови спроможності у цій сфері для власного персоналу та підрядників.

Усі заходи з пом'якшення включені до Плану екологічних і соціальних заходів (ПЕСЗ), що був узгоджений з клієнтом.

Екологічні оцінки

Відповідність Паризькій угоді

Проект визначено як такий, що відповідає цілям пом'якшення та адаптації Паризької угоди, оскільки будівництво енергоефективних житлових будинків з орієнтацією на рівень EPС В або вище входить до відповідного спільного переліку прийнятних проєктів ББР. Проєкт включає у себе заходи з підвищення енергоефективності, зокрема посилену теплоізоляцію, а також використання проєктних рішень, які уможливають використання теплових насосів та сприятимуть більшій готовності до реалізації подальших заходів з декарбонізації. Враховуючи це, частка «зеленого» фінансування у Проєкті становить 100%.

Технічне співробітництво і грантове фінансування

Технічне співробітництво за Проєктом включатиме у себе наступні елементи: (і) «Покращення управління громадами та підтримки мешканців», спрямований на вдосконалення орієнтованих на потреби мешканців практик управління та пілотну реалізацію ініціатив з інклюзивності для вразливих домогосподарств; та (ii) надання підтримки Міністерству освіти та науки шляхом створення наглядних рад у закладах професійно-технічної освіти, а також поглиблення державно-приватного співробітництва і розвиток навичок, необхідних для будівельної галузі.

Крім цього, для Проєкту передбачається гарантія покриття першої втрати, що буде надана Європейським Союзом у рамках програми Ukraine Investment Framework (UIF), метою якої є сприяння «зеленому» переходу української економіки шляхом підтримки сталих інвестицій в екологічну міську інфраструктуру, підвищення екологічності ланцюжків постачання, енергоефективність та передачу «зелених» технологій у промисловому, комерційному та будівельному секторах. Ця програма також передбачає підтримку компаній, що безпосередньо зазнають негативних впливів військового конфлікту, з метою забезпечення швидкого відновлення та стійкості в умовах війни, що триває.

Дата останнього оновлення РП

06 березня 2026 р.