

Двустранен заем – PERI

Описание на проекта:

ЕБВР отпусна 8-годишен първостепенен необезпечен екологосъобразен (зелен) заем на стойност 250 млн. евро на NE Property BV за финансиране на екологосъобразни (зелени) проекти. Финансираните проекти ще са насочени към модернизирането и разширяването, в съответствие с изискванията за устойчивост, на съществуващи екологични търговски сгради, както и към устойчиво ново строителство предимно на активи за търговско обслужване. Проектите ще се осъществяват в държавите, обхванати от операциите на ЕБВР в региона на Централна, Южна и Източна Европа, и конкретно в Румъния, България, Полша и Унгария.

Цели на проекта:

Постъпленията от заема ще бъдат използвани за финансиране на екологосъобразни (зелени) проекти, както са дефинирани в Рамката за зелено финансиране на NEPI Rockcastle. Тази рамка е в съответствие с принципите за емитиране на зелени облигации, приети от Асоциацията на международните капиталови пазари (ICMA) и с принципите за предоставяне на екологосъобразни (зелени) заеми, приети от Асоциацията на заемните пазари (LMA). Това съответствие е потвърдено с независимо становище от ISS Corporate Solutions.

Въздействие върху прехода:

ETI score: 64

Всички екологосъобразни (зелени) проекти, които изпълняват критериите за допустимост, посочени в Рамката за зелено финансиране на NEPI Rockcastle, като например i) в случая на строителство на нови сгради – критериите за BREEAM Excellent (или равностоен сертификат) като минимум или потребление на енергия поне с 10% по-малко от референтния стандарт за сгради с близко до нулево нетно потребление на енергия (NZEB-10%), ii) в случая на обновени съществуващи сгради – критериите за BREEAM Excellent (или равностоен сертификат) като минимум или спестяване на енергия от най-малко 30 % в сравнение с това на сградата преди нейното обновяване, или получаване на два класа по-висок сертификат за енергийни характеристики (EPC), и iii) в случая на новопридобити или притежавани сгради – критериите за BREEAM Excellent (или равностоен сертификат) като минимум или клас А по EPC за сгради, построени преди 31 декември 2020 г., или сградата да попада сред първите 15 % от съответния национален или регионален сграден фонд на база потреблението на енергия за оперативни нужди за сгради, построени след 31 декември 2020 г. Освен това, през 2025 г. NEPI Rockcastle определи нова целева стойност съгласно стандарта на Обединеното кралство за сгради с нулеви въглеродни емисии (Net Zero Carbon Buildings), която ще се прилага за новите строежи. Това развитие представлява иновация на пазара и повишава стандартите за декарбонизация в държавите, обхванати от операциите на ЕБВР.

NEPI Rockcastle ще осъществи също така многогодишна програма за повишаване на квалификацията на повече от 300 служители с модули, базирани на изпълняваните от тях функции. Целта на програмата е да се преодолее недостигът на умения в областта на цифровите технологии, изкуствения интелект и киберсигурността, както на технически и екологични (зелени) умения, което отразява бързата цифровизация на операциите в сектора на недвижимите имоти и прехода на Групата към многонационална платформа за по-устойчиво, основано на данни управление на активи.

Обща стойност на финансирането от ЕБВР

250 000 000,00 евро

Обща стойност на проекта

250 000 000,00 евро

Информация за клиента:

NE Property BV („Заемополучателят“) е учредено в Нидерландия частно дружество с ограничена отговорност, което изпълнява функциите на основно финансово и ковчежническо звено на Групата и притежава учредените в Нидерландия дружества със специална цел, притежаващи отделните активи от портфейла. Едноличен собственик на Заемополучателя е NEPI Rockcastle N.V. (NEPI Rockcastle или „Гарантът“) – публично акционерно дружество, учредено в Нидерландия. NEPI Rockcastle е водеща в региона на Централна, Южна и Източна Европа група за инвестиране и изграждане на имоти за търговия на дребно. Групата е сформирана през юли 2017 г. в резултат на сливането на два основни инвеститора и оператора в сектора на недвижимите имоти в Централна, Южна и Източна Европа – New Europe Property Investments и Rockcastle Global Real Estate.

Допълняемост:

Проектът се характеризира със силна финансова допълняемост, тъй като i) предоставя двустранен дългосрочен заем на ниво холдинг и инструмент с голям обем за проекти, допустими по Рамката за зелено финансиране, допълвайки съществуващите канали за финансиране на NEPI Rockcastle чрез капиталовите пазари и синдикирани заеми. По този начин проектът помага на NEPI Rockcastle да диверсифицира своите източници на финансиране и да оптимизира своята структура за финансиране съобразно неговите потребности на развитие, ii) предоставя инструмент за екологосъобразно (зелено) финансиране, включващ амбициозни нива на сертифициране по стандартите за екологосъобразност (зелени стандарти).

Екологично и социално въздействие – резюме

Проектът е от категория В съгласно Екологичната и социална политика на Банката от 2024 г. (ЕСП 2024). Заемът ще се използва за финансиране на допустими екологосъобразни (зелени) проекти в държавите, обхванати от операциите на ЕБВР в региона на Централна, Южна и Източна Европа, с изключение на Чешката република.

Тези проекти ще са насочени към модернизирането и разширяването, в съответствие с изискванията за устойчивост, на съществуващи екологични търговски сгради, както и към устойчиво ново строителство предимно на активи за търговско обслужване, и на съответните капиталови разходи за екологосъобразно (зелено) строителство.

Надлежната екологична и социална оценка (НЕСО) на проекта беше извършена въз основа на преглед на публично достъпна информация, включително на доклада относно разпределението и въздействието на зеленото финансиране (за 2025 г. и 2026 г.), годишния отчет на NEPI Rockcastle за 2024 г. и Рамката за зелено финансиране от 2023 г., както и на документи на равнището на Групата, а именно Екологичната политика (преработена през 2025 г.), Политиката на устойчиво снабдяване и Насоките за безопасност. Като част от НЕСО бе проведена и онлайн среща с клиента. НЕСО показва, че дружеството NEPI Rockcastle е поело публичен ангажимент за устойчивост, еднакво и недискриминационно отношение към служителите, взаимодействие с местните общности, ефективно използване на ресурсите и увеличаване на броя сертифицирани по BREEAM сгради. В съответствие със своята стратегическа ориентация Групата продължава ангажимента си да поддържа портфейл от сертифицирани по BREEAM търговски и офис сгради, както и да осъществява планираните значителни инвестиции в производство на електроенергия от възобновяеми източници в самите обекти и извън тях, които инвестиции са започнали през 2022 г., продължили са през следващите години до 2025 г. и ще продължат през 2026 и следващите години.

Екологичната политика на NEPI Rockcastle отразява практика за управление в областта на околната среда, която обхваща, наред с другото, програми за редовно техническо обслужване и мерки за контрол на замърсяването, обхващащи целия портфейл. Преди всеки нов строеж NEPI Rockcastle извършва оценка на въздействието върху околната среда в съответствие с приложимото местно законодателство (когато се изисква от това законодателство), с акцент върху свеждането до минимум на риска за увреждане на защитени зони със застрашени растителни и животински видове, въпреки че почти всички сгради се намират в урбанизиран контекст. През 2024 г. Групата е намалила своите парникови емисии в обхват 1 и 2, измерени като интензитет на квадратен метър (на пазарна база), с 25 % спрямо референтната 2023 година благодарение основно на закупуването и производството на електроенергия от възобновяеми източници по целия портфейл. NEPI Rockcastle управлява рисковете за здравето и безопасността при работа чрез поредица от вътрешни процедури и мерки, включително одити за безопасност, провеждани от независими изпълнители. В дружеството е въведен кодекс за поведение, който обхваща равните условия на заетост, недискриминацията, съответствието с изискванията по отношение на околната среда, условията за здраве, безопасност и труд, както и забрана на всякакви форми на тормоз. Предвидени са специални канали за подаване на жалби от служителите. Съгласно Плана за социални и екологични действия (ПЕСД) NEPI Rockcastle ще събира и докладва статистически данни за здраве, безопасност и околна среда от изпълнителните по време на строителните работи и при необходимост ще изисква корективни действия. Проведеното през 2024 г. проучване на ангажираността на служителите показва по-нататъшно увеличаване на

удовлетвореността общо за дружеството до забележителния резултат от 85 % в сравнение с 82 % през 2023 г., като за висшия мениджмънт показателят достига 94 % спрямо 91 % през 2023 г. NEPI Rockcastle разполага с подходящ капацитет и политики за управление на екологичните и социалните рискове, за да гарантира, че проектът съответства на екологичните и социалните изисквания (ЕСИ) на Банката. Необходими са неголеми адаптации, които ще бъдат отразени в ПЕСД.

Оценка за екологосъобразност (зелена оценка):

Въз основа на подхода на ЕБВР за съответствие на пряко финансираните инвестиции със Споразумението от Париж, проектът е определен като съответстващ на целите на Споразумението от Париж за смекчаване на последиците от изменението на климата и адаптиране към него.

В съответствие със съвместната методика на многонационалните банки за развитие (МБР), проектът се счита за съответстващ на целите за смекчаване по Споразумението Париж, тъй като попада в категория „Сгради и обществени съоръжения“. Проектът се счита за съответстващ на целите за адаптиране по Споразумението от Париж, тъй като не поражда съществени физически рискове за климата, не противоречи на националните политики за адаптиране и не вреди на климатичната устойчивост на по-широката система.

100 % от финансирането от ЕБВР е класифицирано като екологосъобразно (зелено) финансиране, тъй като подкрепя дейности за постигане на целите за смекчаване на последиците от изменението на климата. Оценката е направена в съответствие с методиката на ЕБВР за категоризиране на инвестициите на Банката като екологосъобразно (зелено) финансиране и със специфичните указания за сектор „Сгради“.

Техническо сътрудничество и безвъзмездно финансиране

Не е приложимо.

Данни за контакт с дружеството

Лице за контакт:	Карина Джуганару	Ел. поща:	office@nepirockcastle.com
Телефон:	+40 21 232 13 98	Факс:	
Уебсайт:	https://nepirockcastle.com/	Пощенски адрес:	Сграда А, 5-ти етаж, 169А Calea Floreasca, Букурещ 1, 014459

Относно въздействието върху прехода

Повече информация относно подхода на ЕБВР към измерването на въздействието върху прехода може да намерите [тук](#).

Делови възможности

За делови възможности, доставки и поръчки, трябва да се свържете с клиента.

За делови възможности с ЕБВР (различни от доставки и поръчки), свържете се на:

тел.: +44 20 7338 7168

ел. поща: projectenquiries@ebrd.com

За проекти в държавния сектор, свържете се с [Доставки и поръчки на ЕБВР](#):

тел.: +44 20 7338 6794

ел. поща: procurement@ebrd.com

Общи запитвания

Конкретни въпроси могат да се задават чрез [формуляра за запитвания към ЕБВР](#).

Екологична и социална политика (ЕСП)

Екологичната и социална политика ([ЕСП](#)) и свързаните с нея изисквания за представяне (ИП) определят начините, по които ЕБВР изпълнява ангажмента си да насърчава „екологосъобразното и устойчиво развитие“. ЕСП и ИП включват конкретни разпоредби, изискващи от клиентите да спазват приложимите изисквания на националното законодателство в областта на информирането на обществеността и провеждането на консултации с обществеността. Тези разпоредби изискват също така клиентът да установи механизъм за получаване, разглеждане и решаване на сигнали и жалби от заинтересовани страни, свързани по-конкретно с екологичното и социалното представяне на клиента и на проекта. Освен това, пропорционално на характера и мащаба на екологичните и социални рискове и въздействия на конкретния проект, когато е целесъобразно ЕБВР изисква от клиентите си да оповестяват информация относно рисковете и въздействията, произтичащи от проекта или да провеждат съдържателни консултации със заинтересованите страни, като разглеждат и отразяват техните становища.

Повече информация относно практиките на ЕБВР в това отношение се съдържа в [ЕСП](#).

Почтеност и законосъобразност

Службата в ЕБВР, отговаряща за спазването на законността (Office of the Chief Compliance Officer – OCCO) насърчава доброто управление и гарантира прилагането на най-високи стандарти за почтеност във всички дейности на Банката в съответствие с най-добрите международни практики. ЕБВР извършва надлежна проверка за почтеност на всички свои клиенти, за да не допусне проектите им да създадат неприемливи рискове за почтеността или репутацията на Банката. ЕБВР е убедена, че идентифицирането и решаването на проблемите още на етапа на оценяване и одобряване на проекта е най-ефективното средство за гарантирането на почтеността на осъществяваните от нея трансакции. OCCO има първостепенно важна роля в тези превантивни усилия и също така помага за проследяването на рисковете за почтеността след инвестиционната фаза на проекта.

OCCO отговаря също така за разследването на сигнали за злоупотреба, корупция и неправомерно поведение по проектите, финансирани от ЕБВР. Всеки един, независимо дали е служител на Банката или е външно лице, който има съмнения за извършени злоупотреби или корупционни действия, следва да изпрати писмен сигнал до директора по спазване на законността с електронно писмо до compliance@ebrd.com. OCCO ще вземе отношение по всички докладвани обстоятелства. Ще бъдат проучвани всички сигнали, включително анонимните. Сигнали могат да се подават на всички езици на Банката или на страните, в които Банката осъществява свои операции. Информацията трябва да бъде предоставена добросъвестно.

Политика за достъп до информация (ПДИ)

След влизането ѝ в сила на 1 януари 2020 г., ПДИ ще определя как ЕБВР оповестява информация и се консултира със заинтересованите страни, така че да насърчава по-добрата информираност и разбиране на нейните стратегии, политики и операции. Моля, посетете страницата на [Политиката за достъп до информация](#), за да разберете каква информация е достъпна от уебсайта на ЕБВР.

Конкретни искания за информация могат да се отправят чрез [формуляра за запитвания към ЕБВР](#).

Независим механизъм за отчетност на проекти (НМОП)

Ако постъпките пред клиента или пред Банката за разрешаване проблеми, свързани с екологични и социални аспекти или с оповестяването на информация, не дадат резултат (например чрез обжалване по механизма, установен от клиента на проектно ниво или чрез пряк диалог с ръководството на Банката), всички физически лица и организации могат да поставят проблемите си за разглеждане чрез Независимия механизъм на ЕБВР за отчетност на проекти (НМОП).

По НМОП се извършва независим преглед на проблеми, свързани с даден проект, за които се счита, че са причинили (или могат да причинят) вреди. Целите на Механизма са: да съдейства за решаването проблеми, свързани с екологични и социални аспекти или с оповестяването на информация, чрез диалог между всички заинтересовани от проекта страни; да установи дали Банката изпълнява своята

[Екологична и социална политика](#) или разпоредбите на нейната [Политика за достъп до информация](#) за конкретните проекти и когато е приложимо – да отстрани съществуващи несъответствия с тези политики и да не допусне нови несъответствия от страна на Банката.

Моля, посетете [уебстраницата на Независимия механизъм за отчетност на проекти](#), за да научите повече за НМОП и неговия мандат и за това как може да [подадете Искане за преглед](#) или се обърнете към НМОП с електронно писмо до ipam@ebrd.com, за да получите насоки и повече информация за НМОП и разберете как може да отправите искане.