



## Griffin Student Depot Framework

Kraj:	Polska
Numer Projektu:	48191
Sektor:	Nieruchomości i Turystyka
Publiczny/Prywatny:	Sektor Prywatny
Kategoria środowiskowa	B
Data Posiedzenia Zarządu:	20 lipiec 2016
Status:	Zatwierdzony przez Radę Dyrektorów
Data publikacji PSD:	2 czerwca 2016
Opis projektu i jego założenia:	<p>EBOR rozważa udzielenie kredytu polskiej spółce holdingowej (która zostanie utworzona), mającą być pod kontrolą Oaktree Capital Group LLC (zwana dalej „Oaktree”) w celu sfinansowania przejęcia, modernizacji oraz rozbudowy portfela 15 akademików zlokalizowanych w Polsce pod marką <i>Student Depot</i> (zwanego dalej „Projekt”).</p> <p>Udzielony kredyt zostanie przeznaczony na przejęcie nieruchomości a także budowę nowych obiektów, obejmujących w sumie 15 budynków w Polsce, które następnie zostaną poddane modernizacji, rozbudowie lub przebudowie w celu przekształcania ich w akademiki (zwane dalej „Podprojekty”).</p>
Wpływ na transformację gospodarki:	<p>Przewiduje się, że największy wpływ na transformację gospodarki będzie pochodził z wprowadzenia nowego rodzaju produktu, który ma duży potencjał do powielania w regionie. Projekt może również stać się przykładem poprawy efektywności energetycznej, a także wyznaczać standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju w sektorze, co należy do strategicznych celów Banku w Polsce.</p>
Klient:	<p>OAKTREE CAPITAL MANAGEMENT (UK)</p> <p>Kredytobiorcą będzie nowo utworzona Spółka holdingową założoną w Polsce, należąca do Oaktree Capital Group LLC (zwana dalej „Oaktree”). Oaktree jest odnoszącym sukcesy deweloperem i operatorem akademików w Wielkiej Brytanii, Hiszpanii, Francji i Irlandii.</p> <p>Griffin Real Estate (zwana dalej "Griffin" or the "Spółka"), z siedzibą w Warszawie, będzie pełnił funkcję dewelopera i zarządcy nieruchomości sieci akademików w Polsce.</p>
Finansowanie EBOR:	Ekwiwalent ok. 118 826 400 PLN
Całkowita wartość projektu:	Ekwiwalent ok. 647 438 000 PLN
Klasyfikacja pod względem środowiskowym i społecznym	<p><b>Kategoria Środowiskowa oraz jej uzasadnienie</b></p> <p>EBOR zaklasyfikował projekt do kategorii B, zgodnie</p>

z wytycznymi Polityki Środowiskowej i Społecznej z 2014 roku. Kwestie środowiskowe i społeczne związane z przejęciem, budową i działalnością prywatnych akademików mogą zostać jasno zidentyfikowane i rozwiązywane poprzez zastosowanie odpowiedniej polityki zarządzania ryzykiem w zakresie środowisko-społecznym.

Środowiskowe i Społeczne badanie due diligence (ESDD) zostało przeprowadzone przez Bank. W jego zakres wchodziły rozmowy z kierownictwem Spółki a także wizyty w wybranych lokalizacjach przeznaczonych na akademiki, na które w przyszłości Bank miałby przekazać środki. Dodatkowo, przeprowadzone zostało techniczne badanie due diligence przez niezależnych konsultantów, którzy przeanalizowali kluczowe aspekty związane z planowaniem, aspektami środowiskowymi oraz ochroną przeciwpożarową dot. Podprojektów, a także pod względem potencjalnych ryzyk środowiskowych poszczególnych lokalizacji (np. skażenie terenu, obecność azbestu czy innych niebezpiecznych materiałów budowlanych).

Otrzymane informacje wskazują, że Spółka działa w zgodności z lokalnymi wymogami dotyczącymi środowiska, BHP, prawa pracy a także posiada odpowiednie środki do wdrożenia projektu zgodnie z wymaganiami dotyczącymi Środowiska i Polityki Społecznej (PRs). Niemniej jednak, dotychczas Spółka nie wdrożyła jeszcze sformalizowanego systemu zarządzania ani nie ustandaryzowała podejścia do przejęcia, budowy i działalności akademików. Spółka również nie przygotowuje publicznych raportów na temat wyników osiągniętych w zakresie środowiskowym, społecznym, czy BHP.

Plan Działań Środowiskowych i Społecznych („ESAP”) został opracowany w celu zapewnienia zgodności Projektu ze standardami dotyczącymi Środowiska i Polityki Społecznej (PRs). W ramach ESAP wymagane będzie między innymi:

- zaangażowanie koordynatora do spraw społecznych i BHP,
- rozwijanie polityk i standardów społecznych oraz BHP w zakresie przejmowania, modernizacji, rozbudowy a także działalności akademików,
- zarządzania i monitorowanie kontraktów,
- opracowania procedury składania skarg,
- opracowania wymagań dla konkretnej lokalizacji związanej z wydajnością energetyczną, p.poż, badaniami gleby,
- przeprowadzania badań sprawdzających obecność azbestu i innych niebezpiecznych materiałów budowlanych.

Ostateczny ESAP zostanie uzgodniony przed zatwierdzeniem Projektu przez Radę Dyrektorów.

Bank będzie monitorował zgodność Projektu z uzgodnionymi zobowiązaniami środowiskowymi i społecznymi poprzez przegląd wspomnianych raportów i składanie okresowych wizyt kontrolnych w razie potrzeby.

Współpraca techniczna:

Projekt otrzymał Wsparcie Techniczne od Rządu Japonii w wysokości 74 910 EUR na rzecz poprawy efektywności gospodarowania zasobami oraz zrównoważonego rozwoju w ramach regionalnego programu dla projektów budowlanych mających wpływ na środowisko.

Kontakt ze spółką:

Dane kontaktowe ze Spółką zgodnie z poniższym:

	<p>Leszek Maciusowicz  <b>E-mail:</b> <a href="mailto:LMaciusowicz@griffin-re.com">LMaciusowicz@griffin-re.com</a>  <b>Tel:</b> +48 22 21 21 940  <b>Oficjalna strona:</b> <a href="http://studentdepot.pl/">http://studentdepot.pl/</a>  <b>Adres:</b> Aleja Szucha 6, 00-582 Warszawa</p>
Możliwości współpracy:	W sprawie możliwości nawiązania współpracy czy też zamówień publicznych należy kontaktować się bezpośrednio ze spółką.
Zapytania ogólne:	<p>Zapytania związane z projektami EBOR, niezwiązane z przetargami należy kierować do:</p> <p>Tel: +44 20 7338 7168;  Fax: +44 20 7338 7380  Email: <a href="mailto:projectenquiries@ebrd.com">projectenquiries@ebrd.com</a></p>
Polityka Informacji Publicznej(PIP):	<p>Polityka Informacji Publicznej określa, w jaki sposób EBOR udostępnia informacje i konsultuje się z zaangażowanymi stronami, w celu zwiększenia zakresu świadomości i zrozumienia strategii, polityki i działań Banku.</p> <p>Tekst Polityki Informacji Społecznej znaleźć można pod adresem: <a href="#">EBRD Public Information Policy</a></p>
Mechanizm Składania Skarg (Project Complaint Mechanism - PCM):	<p>EBOR opracował Mechanizm Składania Skarg, (Project Complaint Mechanism (PCM)), aby umożliwić indywidualnym osobom lub grupom, które mogą zostać bezpośrednio i niekorzystnie dotknięte projektem realizowanym przez Bank, składanie skarg i zażaleń do Banku niezależnie od działalności bankowej.</p> <p>Wytyczne jak składać skargę oraz reguły postępowania znajdują się na stronie:</p> <p><a href="#">EBRD project complaint mechanism</a></p> <p>Ewentualne skargi zgodnie z PCM muszą zostać złożone nie później niż 12 miesięcy od ostatniej wypłaty środków przez EBOR. W celu wyjaśnienia, w jakim terminie skarga musi zostać złożona, należy skontaktować się z specjalista PCM (<a href="mailto:pcm@ebrd.com">pcm@ebrd.com</a>) lub z odpowiednim Biurem Regionalnym.</p>