

# RLF - Resi4Rent

## (branża mieszkaniowa w Polsce)

<b>Kraj:</b>	POLSKA
<b>Numer projektu:</b>	53874
<b>Sektor działalności gospodarczej:</b>	Nieruchomości i turystyka
<b>Rodzaj zawiadomienia:</b>	PRYWATNE
<b>Kategoria środowiskowa:</b>	B
<b>Docelowa data zatwierdzenia:</b>	19 października 2022 r.
<b>Status:</b>	Przeprowadzono analizę koncepcji
<b>Dokument Podsumowujący Projekt w jęz. angielskim opublikowany w dniu:</b>	26 września 2022 r.

### Opis Projektu

Pożyczka na poziomie holdingowym w wysokości do 50 mln EUR dla R4R Poland Sp. z o.o. ("Resi4Rent" lub "Spółka"), spółki z ograniczoną odpowiedzialnością utworzonej w Polsce, na sfinansowanie rozwoju i eksploatacji sieci mieszkań na wynajem w różnych miastach Polski. Projekt jest analizowany w ramach programu *Resilience and Livelihoods Framework*, obejmującego pakiet pomocowy o wartości 2 mld EUR, który został przyjęty przez EBOR po inwazji Rosji w celu wsparcia Ukrainy i innych krajów dotkniętych kryzysem.

## **Cele Projektu**

Inwestycja przyczyni się do poprawy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, która ostatnio uległa pogorszeniu w wyniku wojny na Ukrainie i napływu ukraińskich uchodźców do Polski. Wpływy z planowanego finansowania zostaną wykorzystane na cele sfinansowania rozwoju i eksploatacji mieszkań na wynajem zlokalizowanych w różnych miastach Polski: w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Łodzi i Poznaniu. Obecnie Spółka prowadzi działalność w Sektorze Prywatnego Wynajmu oferując około 2 450 lokali, a zgodnie ze swoim biznesplanem do 2025 roku zamierza stworzyć platformę dysponującą 10 000 lokalami na wynajem.

## **Wpływ Projektu na transformację gospodarki**

ETI 65

Oczekiwany Wpływ Projektu na transformację gospodarki przyczyni się do rozwoju takich aspektów jak „Inkluzywność społeczna” i ”Ekologia”

Inkluzywność społeczna - Projekt poszerzy dostęp do oferty mieszkaniowej jako infrastruktury niezbędnej do utrzymania kapitału ludzkiego i środków do życia zarówno wśród społeczności gospodarzy jak i uchodźców, a także umożliwi przeciwdziałanie zaburzeniom równowagi strukturalnej na polskim rynku mieszkaniowym, na którym występuje znaczny niedobór mieszkań, pogłębiony dodatkowo przez wojnę na Ukrainie.

Ekologia - środki Banku zostaną wykorzystane na sfinansowanie rozwoju i budowy sieci ekologicznych budynków w Polsce, co zaowocuje uzyskaniem przez szereg nowych obiektów Certyfikatu Ekologicznego z oceną "Bardzo dobry" według kryteriów systemu oceny BREEAM In Use.

## **Informacje o Kliencie**

R4R POLAND SP ZOO

## **Podsumowanie finansowania EBOR**

50 000 000,00 EUR

## **Całkowity koszt Projektu**

### **Oddziaływanie środowiskowe i społeczne**

Kategoria B (zgodnie z Polityką środowiskowo-społeczną z 2019 r.). Kluczowe ryzyka i oddziaływania środowiskowe i społeczne związane z budową i eksploatacją 7 700 dodatkowych mieszkań na wynajem w całym kraju są łatwe do zidentyfikowania i można je ograniczyć poprzez odpowiednie zarządzanie ryzykiem w tym zakresie.

Badanie Due Diligence dotyczące kwestii środowiskowych i społecznych (ESDD) zostało przeprowadzone przez Departament ds. Środowiska i Zrównoważonego Rozwoju (ESD) i obejmowało ocenę zdolności Spółki oraz jej systemów i procedur zarządzania. Informacje przekazane przez Spółkę wskazują na zgodność z krajowymi i unijnymi wymogami dotyczącymi środowiska, BHP i pracy, a także na wystarczającą zdolność do zarządzania projektem zgodnie z wymogami EBOR. Biorąc pod uwagę, że odpowiednie wymogi prawne w Polsce są dostosowane do standardów UE, ryzyko związane z eksploatacją tych aktywów jest ograniczone. Partnerzy Spółki, Echo Investment, odpowiedzialna za budowę nieruchomości, oraz Griffin Capital Partners, odpowiedzialna za eksploatację obiektów, to duże firmy posiadające bogate doświadczenie w branży. Obaj partnerzy wdrożyli odpowiednie systemy zarządzania w celu kontroli wpływu na środowisko i kwestie społeczne, które dotyczą między innymi zarządzania pracą, zdrowia i bezpieczeństwa pracowników oraz bezpieczeństwa podczas prac budowlanych, problemów przemocy ze względu na płeć (GBVH), kwestii związanych z bezpieczeństwem użytkowania i bezpieczeństwem przeciwpożarowym obiektów, efektywności energetycznej, zaangażowania interesariuszy i pozyskiwania gruntów. Drugi z wymienionych partnerów współpracował z EBOR przy poprzednich projektach i udoskonalił procedury środowiskowe i społeczne poprzez terminowe i zadowalające wdrożenie Planu Działań Środowiskowych i Społecznych (ESAP).

W celu zapewnienia zgodności Projektu z wymaganiami operacyjnymi został opracowany plan ESAP. Konkretnie działania obejmują przeprowadzenie audytów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynków mieszkalnych po zakończeniu nowych inwestycji budowlanych oraz zobowiązanie do uzyskania certyfikatu BREEAM. Bank będzie monitorował realizację Projektu pod względem środowiskowym i społecznym poprzez analizę raportu rocznego i, w razie potrzeby, wizyty na miejscu.

## Współpraca techniczna

Nie dotyczy.

## Wartość dodana

Wartość dodana Banku wynika z: innowacyjnej struktury finansowania; ograniczenia ryzyka, ponieważ finansowanie jest udzielane w okresie dużych zawirowań politycznych i gospodarczych w regionie, spowodowanych wojną na Ukrainie, a także zgodności z ogólnymi warunkami dotyczącymi wartości dodanej, zawartymi w programie *Resilience and Livelihoods Framework*, którego celem jest wspieranie Ukrainy i innych krajów dotkniętych kryzysem.

## Dane kontaktowe Spółki

Rafał Ryba  
rryba@r4r.pl  
+48 608 577 449  
<https://r4r.pl/en/>  
ul. Litewska 1, 00-581 Warszawa, Polska

## Zapytania ogólne

Zapytania o charakterze ogólnym [formularza zapytań EBOR](#)

Konkretne zapytania można kierować za pośrednictwem [Formularza zapytań EBOR](#).

## Polityka środowiskowa i społeczna (ang. *Environmental and Social Policy (ESP)*)

[ESP](#) i związane z nią Warunki Realizacji (ang. *Performance Requirements (PR)*) określają sposoby realizacji przez EBOR swojego celu, jakim jest promowanie „przyjaznego dla środowiska i zrównoważonego rozwoju”. ESP i PR zawierają szczegółowe postanowienia zobowiązujące klientów do przestrzegania obowiązujących wymogów prawa krajowego w zakresie publicznie dostępnych informacji i konsultacji społecznych, a także ustanowienia mechanizmu składania skarg umożliwiającego przyjmowanie oraz wyjaśnianie i rozpatrywanie obaw i skarg interesariuszy, w szczególności dotyczących działań klienta i skutków projektu o charakterze środowiskowym i społecznym. Proporcjonalnie do charakteru i skali ryzyka oraz wpływu środowiskowego i społecznego projektu, EBOR wymaga ponadto

od swoich klientów ujawnienia informacji, w stosownych przypadkach, na temat ryzyka i wpływu wynikającego z projektów lub podjęcia konstruktywnych konsultacji z interesariuszami oraz rozważenia i zareagowania na zgłaszane przez nich uwagi.

Więcej informacji na temat praktyk EBOR w tym zakresie znajduje się w [ESP](#).

## Uczciwość i zgodność z przepisami

Biuro Dyrektora ds. Zgodności (*ang. Office of the Chief Compliance Officer (OCCO)*) EBOR promuje dobre zarządzanie i zapewnia stosowanie najwyższych standardów uczciwości we wszystkich działaniach Banku zgodnie z najlepszymi praktykami międzynarodowymi. W stosunku do wszystkich klientów Banku przeprowadzane jest badanie due diligence w zakresie uczciwości, aby zapewnić, że projekty nie stanowią dla Banku niedopuszczalnego ryzyka w zakresie uczciwości lub reputacji. Bank jest zdania, że identyfikacja i rozwiązywanie problemów na etapie zatwierdzania oceny projektu jest najskuteczniejszym sposobem zapewnienia uczciwości transakcji Banku. OCCO odgrywa kluczową rolę w tych działaniach ochronnych, a także pomaga w monitorowaniu ryzyka w zakresie uczciwości w projektach po dokonaniu inwestycji.

OCCO jest również odpowiedzialne za badanie zarzutów dotyczących nadużyć, korupcji i niewłaściwego postępowania w projektach finansowanych przez EBOR. Każda osoba, zarówno w ramach Banku, jak i spoza niego, która podejrzewa, że doszło do nadużyć lub korupcji, powinna złożyć pisemne zgłoszenie do Dyrektora ds. Zgodności, wysyłając e-mail na adres [compliance@ebrd.com](mailto:compliance@ebrd.com). Wszystkie zgłoszone sprawy będą rozpatrywane przez OCCO w celu podjęcia działań następczych. Wszystkie zgłoszenia, w tym anonimowe, zostaną rozpatrzone. Zgłoszenia można składać w dowolnym języku Banku lub krajów, w których Bank prowadzi operacje. Przekazywane informacje muszą być składane w dobrej wierze.

## Polityka dostępu do informacji (*ang. Access to Information Policy (AIP)*)

Od momentu wejścia w życie, czyli od 1 stycznia 2020 r., Polityka dostępu do informacji określa, w jaki sposób EBOR ujawnia informacje i porozumiewa się ze swoimi interesariuszami w celu wspierania lepszej świadomości i znajomości swojej strategii, polityki i działalności. Na stronie dot. [Polityki dostępu do informacji](#) można sprawdzić, jakie informacje są udostępniane na stronie internetowej EBOR.

Konkretne wnioski o udzielenie informacji można składać za pomocą [formularza zapytań EBOR](#).

## Niezależny Mechanizm Rozliczalności Projektów (ang.

*Independent Project Accountability Mechanism (IPAM))*

W przypadku niepowodzenia działań mających na celu rozwiązanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych u Klienta lub w Banku (np. za pomocą mechanizmu składania skarg na poziomie projektu klienta lub w drodze bezpośredniego zaangażowania kierownictwa Banku), osoby fizyczne i organizacje mogą podjąć próbę rozwiązania tych problemów za pośrednictwem Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów (IPAM) funkcjonującego w EBOR.

IPAM przeprowadza niezależną ocenę problemów związanych z Projektem, co do których istnieje przypuszczenie, że spowodowały (lub mogą spowodować) szkodę. Celem tego Mechanizmu jest wspieranie dialogu między interesariuszami Projektu umożliwiającego rozwiązywanie problemów dotyczących kwestii środowiskowych, społecznych lub informacji publicznych; ustalenie, czy Bank postępował zgodnie ze swoją [Polityką środowiskową i społeczną](#) lub postanowieniami [Polityki dostępu do informacji](#) dotyczącymi danego projektu; a w stosownych przypadkach wyeliminowanie wszelkich niezgodności z postanowieniami tych polityk oraz niedopuszczenie do dalszego naruszania tych postanowień przez Bank.

Aby dowiedzieć się więcej o IPAM zapraszamy do odwiedzenia strony [Niezależnego Mechanizmu Rozliczalności Projektów](#). Można tam [złożyć wniosek](#) o ponowne rozpatrzenie. Dodatkowe informacje oraz wskazówki dotyczące składania wniosku można również otrzymać pisząc na adres [ipam@ebrd.com](mailto:ipam@ebrd.com).