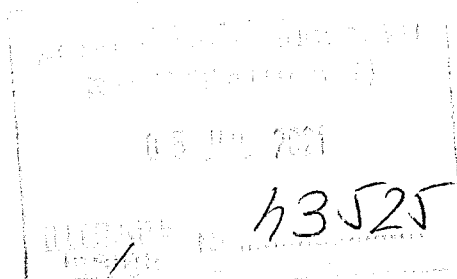




DIRECTIA PENTRU IMPRUMUTURI SI DEZVOLTARE SOCIALA  
Divizia Proiecte

Ref: BDCE / S4 Bucuresti\_LD 2086 / Oferta Indicativa

ANEXA NR.1  
IA HCLB, nr. 99/15.07.2021  
Traducere din limba engleza in limba romana



Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti  
Bd Metalurgiei Nr. 12-18  
Grand Arena, Et. 1  
Sector 4, Bucuresti, Romania

In atentia: Dl-ului Daniel Baluta, Primar

Paris, 30 iunie 2021

Stimate Dl. Primar,

In urma aprobarii Consiliul de Administratie al BDCE a cererii de imprumut de 23.3 milioane Euro din 18 martie 2021 depusa de catre Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti (ref: LD 2086 (2021)) pentru finantarea partiala a investitiilor de mediu si sociale incluse in planul multianual de investitii al Sectorului 4, Banca are placerea sa furnizeze oferta indicativa impreuna cu conditiile de pret, incepand cu data de 30 iunie 2021, pe care le puteti gasi atasate la prezenta.

A se retine faptul ca:

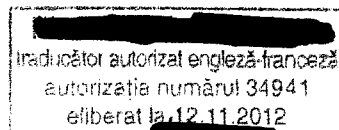
- termenii si conditiile stabilite in oferta indicativa includ doar cele mai importante astfel de conditii. Toate detaliile suplimentare referitoare la proiect si imprumut si clauzele aplicabile se vor regasi in documentatia privind imprumutul si garantia care urmeaza sa fie incheiate intre Sectorul 4 si BDCE,
- conditiile de pret prevazute in oferta indicativa atasata sunt doar orientative pe baza conditiilor de piata incepand de astazi si sunt supuse unor posibile ajustari.

Cu aceasta ocazie, va multumim pentru intreaga asistenta acordata Bancii in timpul procesului de evaluare si ramanem la dispozitia dumneavoastra pentru orice clarificare.

Cu respect,

Arnaud de Verdière  
Country Manager pentru Romania

Atasat: Oferta Indicativa



Subsemnata [redacted] interpret si traducator autorizat pentru limbile engleza si franceza, in temeiul Autorizatiei nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberata de Ministerul Justitiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza in limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrierului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.  
30.06.2021

Semnatura si stampila traducator autorizat,

55, avenue Kléber • F-75116 PARIS • Tél : +33 1 47 55 55 00 • Fax : +33 1 47 55 03 38  
Swift : CEFPPRPP • www.coebank.org





COUNCIL OF EUROPE DEVELOPMENT BANK  
BANQUE DE DEVELOPPEMENT DU CONSEIL DE L'EUROPE

Directia pentru Imprumuturi si Dezvoltare Sociala  
Divizia Proiecte

PREZENTA NU ESTE O OFERTA  
NUMAI IN SCOP DE DEZBATERE

Acest document nu constituie o oferta de niciun fel si nu creeaza obligatii  
pentru BDCE de a incheia un contract cu o terta parte in conditiile stabilite in  
acest document sau altfel

Paris, 30 iunie 2021

## OFERTA INDICATIVA

1. **Imprumutat:** Sectorul 4 al Municipiului Bucuresti, in continuare, "Sector 4"
2. **Creditor:** Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE)
3. **Facilitate:** Facilitate Finantatoare a Sectorului Public (FFP) – a se vedea Manualul pentru Pregatirea si Implementarea proiectelor<sup>1</sup> (in continuare, Manualul), Capitol 4.4.
4. **Scop:** Proiectul consta in furnizarea de resurse Sectorului 4 pentru finantarea partiala a unui set divers de investitii sociale si ecologice prioritare incluse in bugetul Sectorului si Strategia de Dezvoltare Locala pentru perioada 2020-2024, si anume: modernizarea solutiilor de mobilitate prin punerea in functiune a unei noi statii de metrou; imbunatatirea accesului la spatii verzi pentru locuitorii din zonele dens urbanizate din jur; si, pentru a oferi un acces mai bun la servicii de asistenta medicala de calitate si educatie medicala superioara.
5. **Aprobarea Consiliului Administrativ al BDCE:** 18 martie 2021, Referinta Proiect LD 2086 (2021)

## TERMENE PROIECT

6. **Eligibilitate:** Proiectul propus este eligibil in urmatoarele doua sectoare de actiune ale BDCE: „*Imbunatatirea conditiilor de viata in zonele urbane si rurale*” (Manual, Capitol 2, alineate 19-23); si „*Sanatate si asietenta sociala*” (Manual, Capitol 2, alineatele 37-39).
7. **Beneficiari finali:** Cei 335,000 locuitorii Sectorului 4 si intreaga populatie a Bucurestiului de peste 2.1 Mil.
8. **Activitati care urmeaza sa fie finantate:** Activitatile proiectului vor fi impartite in trei componente (C1, C2 si C3), dupa cum urmeaza:
  - C1. Actualizarea solutiilor de mobilitate**, utilizand o valoare estimata de 43% (sau 10 Mil Euro) din imprumutul solicitat de 23.3 Mil Euro de la BDCE pentru construirea unei noi statii de metrou in Bucuresti nord-sud (linia M2, Pipera-Berceni).

<sup>1</sup> Manual BDCE pentru Pregatirea si Implementarea Proiectelor, disponibil la [https://cebank.org/documents/874/Handbook for the Preparation and Implementation of Projects June 2020.pdf](https://cebank.org/documents/874/Handbook%20for%20the%20Preparation%20and%20Implementation%20of%20Projects%20June%202020.pdf).  
reprezinta referinta de baza pentru toate activitatile legate de evaluarea, aprobarea, finantarea si monitorizarea proiectelor prezentate.

Subsemnata, [redacted], interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză și franceză, în temeiul Autorizației nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza în limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrisului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.  
30.06.2021

Semnatura si stampila traducator autorizat,

[redacted]  
autorizația numărul 34941  
eliberată la 12.11.2012

Linia M2 a fost deschisa in 1986 si finalizata in 1987 cu adaugarea sectiunii de nord. Noua statie va fi supraterana si va fi localizata in Soseaua Berceni in partea de sud a Sectorului 4 langa soseaua de centura. Aceasta zona din Bucuresti se bucura din ce in ce mai multe proiecte rezidentiale (4% crestere a populatiei Sectorului in perioada 2016-2020, asa cum s-a indicat in sectiunea anterioara), dar nu are infrastructura care este extrem de necesara.

- C2. Imbunatatirea accesului la spatii verzi deschise pentru locuitori,** utilizand o valoare estimata de 30% (sau 7 Mil Euro) din veniturile rezultate din imprumutul BDCE pentru realizarea unui nou parc public (Parcul Tudor Arghezi) in zona Bulevardului Metalurgiei a Sectorului 4, pentru a facilita accesul la spatiile deschise verzi in zonele dens urbanizate care inconjoara aceste spatii.
- C3. Furnizarea unui acces mai bun la servicii de asistenta medicala de calitate si educatie medicala superioara,** folosind restul de 27% (sau 6.3 Mil Euro) din finantarea BDCE pentru urmatoarele doua investitii carea vizeaza:

- (A) Achizitionarea de echipament medical si non-medical precum si mobilier pentru Centrul Medical Multifunctional al Universitatii de Medicina si Farmacie Carol Davila (in continuare "UMP Carol Davila"), o cladire cu o suprafata de 5 000 m<sup>2</sup>, aflata in prezent in constructie (non-finantare BDCE). Odata finalizat, centrul va fi primul si cel mai modern spital stomatologic din Romania.

Aceasta sub-componenta reprezinta o valoare estimata de 19% (13.1 Mil Euro) din costul total de 68.7 Mil Euro si 19% (4.5 Mil Euro) din suma solicitata de imprumut de 23.3 Mil Euro de la BDCE.

- (B) Transformarea unei sali de sport existente intr-un amfiteatru pentru a consolida calitatea predarii si a pregatirii medicale continue din UMP Carol Davila. Aceasta investitie isi propune sa rezolve constrangerile de spatiu actuale ale Universitatii si sa creeze un campus care sa fie coerent atat din punct de vedere functional cat si din punct de vedere tehnic.

Aceasta sub-componenta reprezinta o valoare estimata de 3% (2.1 Mil Euro) din costul total de 68.7 Mil Euro si aproximativ 8% (1.8 Mil Euro) din suma solicitata de imprumut de 23.3 Mil Euro de la BDCE.

9. **Masuri de Gestionare / Implementare:** Proiectul va fi gestionat de serviciile Sectorului 4, in special Departamentul de Dezvoltare care va fi responsabil cu supravegherea activitatilor care urmeaza sa fie finantate, in colaborare cu Metrorex pentru construirea unei noi statii de metrou (Componenta C1).

Pentru coordonarea cu BDCE, Departamentul Economic al Sectorului 4 va fi responsabil cu depunerea cererilor de tragere, efectuarea platilor si raportarea cu privire la pozitia financiara si performanta Sectorului 4, in timp ce Departamentul Dezvoltare va fi responsabil cu monitorizarea si raportarea cu privire la progresul FFP.

Subsemnata, [redacted] interpret si traducator autorizat pentru limbile engleza si franceza, in temeiul Autorizatiei nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberata de Ministerul Justitiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza in limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrierului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.  
30.06.2021

Semnatura si stampila traducator autorizat.

[redacted]  
traducator autorizat engleza-franceza  
autorizatia numarului 34941  
eliberat la 12.11.2012



10. Aspecte legate de procesul de achizitie: Lucrarile, bunurile si serviciile finantate de BDCE in temeiul FFP vor fi achizitionate in conformitate cu Sectiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizitiile, si cu legislatia romana in materie de achizitii, care este in conformitate cu directivele UE privind achizitiile.
11. Aspecte privind conformitatea: In conformitate cu Ghidul de Integritate Due Diligence BDCE, recomandările FATF si Directiva UE 2005/60/CE, Banca a identificat departamentele precum si persoanele care deja sunt responsabile cu implementarea si monitorizarea FFP.
12. Aspecte privind protectia sociala si protectia mediului: Implementarea sub-proiectelor va respecta cerintele nationale si locale aplicabile in materie de sanatate, siguranta si mediu.
13. Consideratii privind schimbarile climatice: Imprumutul potential este clasificat in PI (*riscuri moderate*) in cadrul Politicii BDCE de Protectie Sociala si a Mediului, datorita potentialului de atenuare a schimbarilor climatice si a reducerii emisiilor de gaze cu efect de sera.
14. Program de implementare: 2020-2024, orientativ
15. Costuri eligibile: Manual, Capitol 5.  
Planul de investitii prezentat de Sectorul 4 se ridica la 68.7 Mil Euro. Principalele costuri ale proiectului in cadrul imprumutului FFP implica: lucrari de constructie pentru 79% din costul total; studii de proiectare si servicii pentru 3%; echipamente pentru 10%; pregatirea / achizitionarea terenului pentru 1% (nu este finantat de BDCE); si, alte costuri pentru restul de 7% din costul total.
16. Asistenta tehnica: N/A
17. Plan de finantare (Mil Euro): Planul de finantare orientativ al Proiectului (*Surse si Utilizari*):

Surse	Mil Euro*	%
BDCE	23.3	34
Sector 4 si alte surse (fonduri UE si Compania Nationala de Investitii <sup>2</sup> )	45.4	66
<b>Total (Mil Euro si %)</b>	<b>68.7</b>	<b>100</b>

Utilizari	Mil Euro*	%
<b>C1. Construirea unei noi statii de metrou</b>	<b>43.9</b>	<b>64</b>
<b>C2. Crearea unui nou parc public</b>	<b>9.6</b>	<b>14</b>
<b>C3. Acces mai bun la servicii de asistenta medicala si educatie medicala de calitate:</b>	<b>15.2</b>	<b>22</b>
C3 (A) Dotarea Centrului Medical Multifunctional UMP Carol Davila	13.1	19
C3 (B) Crearea unui amfiteatru pentru UMP Carol Davila	2.1	3
<b>Total (Mil Euro si %)</b>	<b>68.7</b>	<b>100</b>

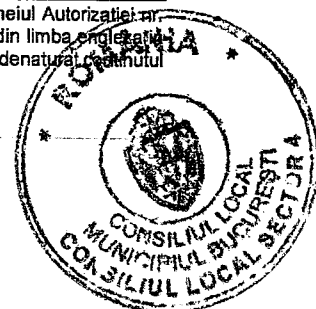
\* Din cauza rotunjirilor, este posibil ca procentele sa nu fie exacte

<sup>2</sup> CNI, Ministerul Dezvoltarii Regionale si Administratiei Publice.

Subsemnata [redacted] interpret si traducator autorizat pentru limbile engleza si franceza, in temeiul Autorizatiei nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberata de Ministerul Justitiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza in limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrierului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.  
30.06.2021

Semnatura si stampila traducator autorizat.

[redacted]  
traducator autorizat engleza-franceza  
autorizatia numarul 34941  
eliberat la 12.11.2012  
[redacted]



18. Indicatori cheie: O lista de indicatori de performanta adaptata la natura specifica a FFP, care va servi drept baza pentru evaluare in timpul implementarii, va fi inclusa in tabelele standard de monitorizare / raportare a proiectului BDCE care vor fi anexate la Acordul-Cadru de Imprumut.  
Ca principiu general, este planificat ca BDCE sa monitorizeze nu numai informatii standard privind alocarile bugetare pentru sub-proiecte, ci si indicatori specifici relevanti pentru proiect.
19. Monitorizare proiect BDCE: Monitorizarea proiectului va fi realizata in conformitate cu Politica BDCE de Imprumut si Finantare a proiectului pentru un FFP.

## TERMENE IMPRUMUT

20. Tip: Perioada Imprumutului
21. Intermediere: N/A
22. Moneda: Euro
23. Suma: 23 300 000
24. Structura: Durata medie estimata de pana la 13 ani, corespunzatoare unei scadente maxime de pana la 25 de ani. Perioada maxima de gratie posibila va fi de 2 ani. Intr-un astfel de caz, scadenta maxima nu va depasi 23 de ani.  
Fiecare Tragere a Transei poate avea o scadenta si o structura diferita, in functie de nevoile Sectorului 4 la momentul tragerii. BDCE ofera de asemenea flexibilitatea de a aranja date specifice de plata care pot fi diferite sau identice pentru fiecare transa.
25. Rate: Fixe sau variabile, a fi determinate la momentul tragerii.  
Rate orientative (fixe sau variabile) pentru urmatoarele scadente si structuri:

Moneda	Euro	
	Scadenta	Structura
	25 ani	25 ani
	2 ani	25 rate anuale pentru data de anale unitate de 20 rate peste anuale
	<u>Ecart la 3 luni</u> EURIBOR ACT / 360	<b>0.48%</b>
<u>Imprumut cu rata variabila</u>		<b>0.48%</b>
	<u>Ecart la 6 luni</u> EURIBOR ACT / 360	<b>0.48%</b>
<u>Imprumut cu rata fixa</u>	Rata pentru plati <u>dobanda semi-annuala</u> 30/360	<b>1.13%</b>
		<b>1.15%</b>

Incepand cu 30 iunie 2021

A se retine faptul ca aceste rate sunt **plafonate si doar orientative**, pe baza conditiilor de piata, incepand cu data prezentei Oferte Indicative.

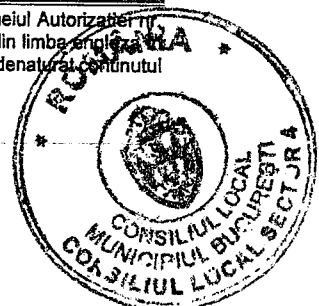
Un astfel de **pret orientativ face subiectul posibilelor ajustari si in niciun caz** nu va fi considerat drept un angajament ferm din partea BDCE cu privire la

Subsemnata, [redacted], interpret si traducator autorizat pentru limbile engleza si franceza, in temeiul Autorizatiei nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberata de Ministerul Justitiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza in limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrisului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.

30.06.2021

Semnatura si stampila traducator autorizat.

[redacted]  
traducator autorizat engleza-franceza  
autorizatia numarul 34941  
eliberat la 12.11.2012



- acordarea creditului (sau unei parti din credit) catre Imprumutat, la aceste conditii de cost.
- Dobanda finala a ratelor pentru fiecare Transa care va fi trasa in baza Imprumutului vor fi documentate in documentatia tragerii aplicabila fiecarei astfel de Transe care urmeaza a fi incheiata intre parti in conformitate cu termenele si conditiile documentatiei relevante ale acordului-cadru.
26. Comisioane: Ratele sunt "all-in". BDCE nu aplica comision de angajament, de acordare sau orice alte comisioane.
27. Disponibilitate: Tragerile vor fi efectuate in numar minimum doua si un numar maxim de transe care vor fi convenite de comun acord intre Imprumutat si Creditor.  
Prima trasa nu poate depasi 50% din valoarea creditului aprobat si va fi legata de alocarea imprumutului catre sub-proiectele identificate.  
O noua trasa poate fi trasa dupa ce, cea anterioara a fost utilizata integral si raportarea a fost finalizata.
28. Data de inchidere: 30 iunie 2025
29. Garantii / Garantii Suplimentare: Garantie asupra veniturilor proprii ale Imprumutatului si cesiune asupra conturilor sale pentru garantarea bunei executii de catre Imprumutat a obligatiilor sale financiare in baza imprumutului, impreuna cu orice alt acord, document, notificare, inregistrare sau formalitate, necesare pentru perfectionarea, opozabilitatea si executarea garantiei descrise si garantiei reale.
30. Angajamente: Orientativ: prevedere Schimbare Nefavorabila Semnificativa; prevedere Neplata; prevedere Conditie de a nu cesiona activele si prevedere *Pari Passu* (inclusiv clauza prin includere si plata in avans catre terti).  
Angajamente financiare (editare orientativa):
- Datoria Totala (inclusiv garantii emise) raportata la Venituri Operationale, nu mai mare sau egala de / cu 150% pana in 2024 si 125% in cele ce urmeaza;
  - Rezultat Operational raportat la Dobanda, nu mai putin de sau egal cu 150%;
  - Serviciul Datoriei Anual raportat la Venituri Proprii, nu maim ult de 30%;
  - Schimbare a Activelor Necurente, nu mai putin de 5%.
31. Recuperarea costurilor: Urmeaza a fi detaliat, convenindu-se deja ca Imprumutatul sa suporte toate taxele si costurile aferente emiterii de catre consilierii juridici externi BDCE, a capacitatii si validitatii opiniei juridice care confirma existenta, capacitatea si autorizarea Imprumutatului de a incheia si de a-si indeplini obligatiile care ii revin in temeiul documentatiei de imprumut si de garantie, care trebuie incheiate in scopul imprumutului; si, ca o astfel de documentatie a fost executata in mod corespunzator de catre reprezentantii autorizati ai Imprumutatului si este valabila, obligatorie si executorie in conformitate cu termenele sale, din jurisdicia Imprumutatului.



**CONSIDERATII GENERALE**

32. Disclaimer: Termenele si conditiile stabilite prin prezenta includ doar cele mai importante termene si conditii. Toate detaliile suplimentare referitoare la proiect si la imprumut si clauzele aplicabile, vor fi continute in Acordul-Cadru de Imprumut si in Documentele de Garantie care urmeaza sa fie incheiate intre Sectorul 4 si BDCE.
33. Pasii urmasori pentru accesarea imprumutului: Facilitatea propusa este supusa in mod specific urmatoarelor etape / pasilor urmasori:
- O evaluare pozitiva a prezentei Oferte Indicative de catre Sector 4;
  - Un rezultat pozitiv al negocierilor Acordului-Cadru de Imprumut si al Acordului de Garantie;
  - Existenta tuturor celorlalte permise si autorizatii necesare pentru incheierea si implementarea documentatiei de imprumut.

Subsemnata, [REDACTED], interpret si traducator autorizat pentru limbile engleza si franceza, in temeiul Autorizatiei nr. 34941 din data de 12.11.2012, eliberata de Ministerul Justitiei din Romania, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleza in limba romana, faptul ca textul prezentat a fost tradus complet, fara omisiuni si ca, prin traducere, inscrisului nu i-a fost denaturat continutul si sensul.

30.06.2021

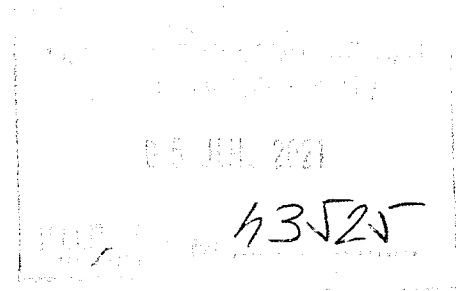
Semnatura si stampila traducator autorizat.

[REDACTED]  
traducator autorizat engleza-franceza  
autorizatia numarul 34941  
eliberat la 12.11.2012



**DIRECTORATE FOR LOANS AND SOCIAL DEVELOPMENT**  
*Projects Division*

Ref: CEB/Bucharest S4\_LD 2086/Indicative Term Sheet



Sector 4 of the Municipality of Bucharest  
Bd Metalurgiei, 12-18  
Grand Arena, Et. 1  
Sector 4, Bucharest – Romania

Attn: Mr. Daniel Băluță, Mayor

Paris, 30 June 2021

Dear Mr. Mayor,

Further to the approval by the CEB's Administrative Council on 18 March 2021 of the EUR 23.3 million loan application by Sector 4 of the Municipality of Bucharest (ref: LD 2086 (2021)), to partially finance environmental and social investments included in the Sector's multi-annual investment plan, the Bank is pleased to provide an indicative term sheet and pricing conditions as of 30 June 2021, which you may find attached to this letter.

It should be noted that:

- the terms and conditions as set out in the indicative term sheet include only the most important ones. All further details regarding the project and the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 4 and CEB,
- the pricing conditions provided in the attached indicative term sheet are indicative only, based on market conditions as of today, and are subject to possible adjustments.

I take this opportunity to thank you and your Services for all the assistance provided to the Bank during the appraisal process and remain at your disposal for any clarification.

Yours sincerely,



Arnaud de Verdière  
Country Manager for Romania

*Attachment: indicative term sheet*







Directorate for Loans and Social Development  
Projects Division

NOT AN OFFER  
FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

*This document does not constitute an offer of any nature whatsoever and does not create any binding obligations on CEB to enter into a contract with any third party on the terms set out in this document or otherwise*

Paris, 30 June 2021

## INDICATIVE TERM SHEET

1. Borrower: Sector 4 of the Municipality of Bucharest (*Sectorul 4 al Municipiului București*), hereinafter, "Sector 4".
2. Lender: Council of Europe Development Bank (CEB)
3. Facility: Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook for the preparation and implementation of projects<sup>1</sup> (hereinafter, Handbook), Chapter 4.4.
4. Purpose: The Project consists in providing resources to Sector 4 for the partial financing of a diverse set of priority environmental and social investments included in the Sector's budget and Local Development Strategy for the 2020-2024 period, namely: upgrade mobility solutions by bringing into service a new metro station; enhance access to green spaces for the inhabitants in the densely urbanised areas surrounding them; and, at providing better access to quality healthcare and higher medical education.
5. Approval by the CEB's Administrative Council: 18 March 2021, under the Project reference LD 2086 (2021).

## PROJECT TERMS

6. Eligibility: The proposed Project is eligible under the following two CEB sectors of action: "*Improving living conditions in urban and rural areas*" (Handbook, Chapter 2, paragraphs 19 to 23); and, "*Health and social care*" (Handbook, Chapter 2, paragraphs 37 to 39).
7. Final beneficiaries: Overall, the 335,000 inhabitants of Sector 4 of the Municipality of Bucharest and the whole population of Bucharest of more than 2.1M.
8. Activities to be financed: Project activities will be divided into three components (C1, C2 and C3), as follows:
  - C1. **Upgrade mobility solutions**, using up an estimated 43% (or EUR10M) of the requested EUR23.3M loan from CEB for the construction of a new metro station on the Bucharest north-south metro line (M2 line, Pipera-Berceni).

The M2 line was opened in 1986 and was completed in 1987 with the addition of the northern section. The new station will be above ground and will be located on the Berceni Road, in the southern part of Sector 4, near the Bucharest ring road. This area of Bucharest is enjoying more and more residential projects (4% increase of the Sector's population between 2016-2020, as indicated in the previous section), but lacks sorely needed infrastructure to support them.

<sup>1</sup>CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at the following [https://coebank.org/documents/374/handbook\\_for\\_the\\_preparation\\_and\\_implementation\\_of\\_projects\\_june\\_2020.pdf](https://coebank.org/documents/374/handbook_for_the_preparation_and_implementation_of_projects_june_2020.pdf). This document is the reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.



- C2. Enhance access to green open spaces for the inhabitants**, using up to 30% (or EUR7M) of the CEB loan proceeds for the creation of a new public park (the Tudor Arghezi Park) in the Sector's area of the Metalurgiei Boulevard to facilitate access to green open spaces for the inhabitants in the densely urbanised areas surrounding them.
- C3. Provide better access to quality healthcare and higher medical education**, using up the remaining 27% (or EUR6.3M) of the CEB funding for the following two investments aimed at:

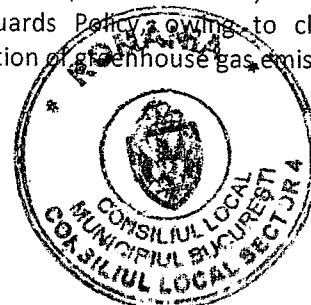
- (A) Purchasing medical, non-medical equipment and furniture for the Multi-functional Medical Centre of the Carol Davila University of Medicine and Pharmacy (hereinafter "Carol Davila UMP"), a 5 000 m<sup>2</sup> building currently under construction (not financed by CEB). Once completed, the centre will be the first and most modern dental hospital in Romania.

This sub-component represents an estimated 19% (EUR13.1M) of the total cost of EUR68.7M and 19% (EUR4.5M) of the requested EUR23.3M loan amount from CEB.

- (B) Converting an existing gym into an amphitheatre to reinforce the quality of the teaching and continuing medical training at the Carol Davila UMP. This investment aims to resolve current space constraints of the University and create a campus that is coherent from both the functional and technical perspectives.

This sub-component represents an estimated 3% (EUR2.1M) of the total cost of EUR68.7M and about 8% (EUR1.8M) of the requested EUR23.3M loan amount from CEB.

9. Management/Implementation arrangements: The Project will be managed by Sector 4 services, in particular the Development Department that will be in charge of overseeing the activities to be financed, in co-ordination with Metrorex for the construction of the new metro station (Component C1).  
For co-ordination with CEB, the Sector's Economic Department will be responsible for submitting disbursement requests, making payments and reporting on the financial position and performance of the Sector, while the Development Department will be in charge of monitoring and reporting on the progress of the PFF.
10. Procurement aspects: Works, goods and services financed by CEB under the PFF will be procured in line with Section 2 of CEB's Procurement Guidelines and the Romanian procurement legislation, which is in line with EU procurement directives.
11. Compliance aspects: In compliance with the CEB's Integrity Due Diligence Guidelines and Procedures, the FATF Recommendations and EU Directive 2005/60/EC, the Bank has identified the departments as well as the persons already in charge of implementing and monitoring the PFF.
12. Environmental and social safeguards aspects: Sub-projects implementation will comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements.
13. Climate change considerations: The potential loan is categorised PI (*moderate risks*) under the CEB's Environmental and Social Safeguards Policy, owing to climate change mitigation potential and the reduction of greenhouse gas emissions.
14. Implementation schedule: 2020-2024, indicatively.
15. Eligible costs: Handbook Chapter 5.



The investment plan presented by Sector 4 amounts to EUR68.7M. The main project costs under the PFF loan involve: construction works for 79% of the total cost; design studies and services for 3%; equipment for 10%; land preparation/acquisition for 1% (not to be financed by CEB); and, other costs for the remaining 7% of the overall cost.

16. Technical assistance: N/A

17. Financing plan (MEUR): The indicative Project financing plan (*Sources and Uses*) is presented below:

Sources	MEUR*	%	Uses	MEUR*	%
CEB	23.3	34	C1. Construction of a new metro station	43.9	64
Sector 4 and other sources (EU funds and National Investment Company <sup>2</sup> )	45.4	66	C2. Creation of a new public park	9.6	14
<b>Total (MEUR and %)</b>	<b>68.7</b>	<b>100</b>	C3. Better access to quality healthcare & medical education:	15.2	22
			C3 (A) Equipping the Multi-functional Medical Centre of the Carol Davila UMP	13.1	19
			C3 (B) Creation of an amphitheatre for the Carol Davila UMP	2.1	3
			<b>Total (MEUR and %)</b>	<b>68.7</b>	<b>100</b>

\* Percentages may not add up, due to rounding

18. Key indicators: A list of performance indicators tailored to the specific nature of the PFF, which will serve as a basis for evaluation during implementation, will be included in the CEB's standard project monitoring/reporting tables to be appended to the Framework Loan Agreement.

As a general principle, it is planned that CEB will monitor not only standard information on budgetary allocations to sub-projects, but also specific indicators relevant to the Project.

19. CEB Project monitoring: Monitoring of the Project will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy for a PFF.

#### LOAN TERMS

20. Type: Term loan
21. Intermediation: N/A
22. Currency: EUR
23. Amount: 23 300 000
24. Structure: Estimated average duration of up to 13 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years. The maximum possible grace period will be of 2 years. In such a case, the maximum tenor will not exceed 23 years.
- Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 4 needs at the time of disbursement. CEB also offers the flexibility to arrange for specific payment dates which can be different or identical for each tranche.



<sup>2</sup> CNI, Ministry of Regional Development and Public Administration.

25. Rates:

Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates (fixed and floating) for the following tenors and structures:

Currency	Tenor	EUR	
		23 years 2 years grace period followed by 23 equal annual redemptions	25 years 25 equal annual redemptions
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	0.48%	0.48%
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	0.48%	0.48%
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	1.13%	1.15%

Indications as of 30 June 2021

Please note that the above rates are **floored** and **indicative only**, based on market conditions as on the date of the present Indicative Term Sheet.

Such **indicative pricing is subject to possible adjustments** and shall **in no event** be deemed as a firm commitment from the CEB to make available the Loan (or any part thereto) to the Borrower under such pricing conditions.

Final interest rates for each Tranche to be disbursed under the Loan will be documented in the disbursement documentation applicable to each such Tranche, to be entered into by the parties in accordance with the terms and conditions of the relevant framework loan documentation.

26. Fees:

The rates are "all-in". CEB does not have commitment, front-end or other fees.

27. Availability:

Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon between the Borrower and the Lender.

The first tranche may not exceed 50% of the approved loan amount and shall be linked to the allocation of the loan to the identified sub-projects.

A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated and reporting completed.

28. Closing date:

30 June 2025

29. Guarantee/credit enhancement:

Guarantee over the Borrower's own income and movable mortgage over its accounts securing the performance of the Borrower's financial obligations under the loan, together with any other agreement, document, notification, registration and formality necessary for the perfection, opposability and enforcement of said guarantee and security interest.

30. Covenants:

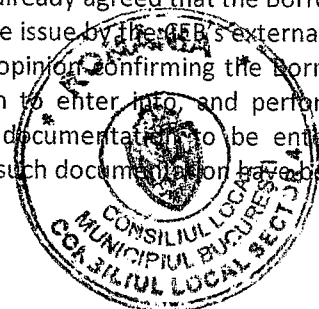
Indicatively: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and *Pari Passu* (including clause by inclusion and prepayment to third parties) provisions.

Financial covenants (indicative wording):

- Total Debt (including issued guarantees) to Operational Revenues of not more than or equal 150% until 2024, and 125% thereafter;
- Primary Operating Balance to Interest of no less than or equal to 150%;
- Annual Debt Service to Own Revenues of no more than 30%;
- Non-current assets change of less than 5%.

31. Cost recovery:

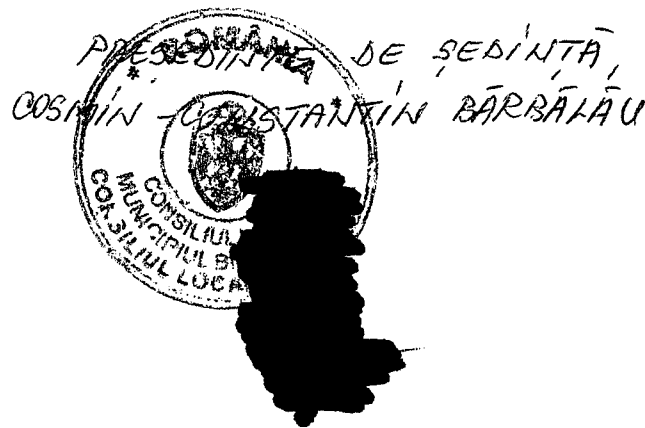
To be further detailed, it being already agreed that the Borrower shall bear all the fees and costs relating to the issue by the CEB's external legal advisors of the capacity and validity legal opinion confirming the Borrower's existence, capacity and due authorisation to enter into, and perform its obligations under, the loan and security documentation to be entered into for the purposes of the loan; and, that such documentation have been duly executed



by authorised representatives of the Borrower and is valid, binding and enforceable in accordance with its terms in the Borrower's jurisdiction.

#### GENERAL CONSIDERATIONS

32. Disclaimer: The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project and the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 4 and CEB.
33. Next steps for loan instalment: The proposed Facility is specifically subject to the following milestones/next steps:
- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 4.
  - A positive result of the loan and security documentation negotiations.
  - Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan and security documentation.



la HCLS4 Nr. 99 / 15.07.2021 Anexa nr. 2

**Lista obiectivelor de investiții finanțate din credit/ credite externe**

Nr.	Proiect	Valoare investitie (RON, cu TVA)	HCL Sector 4 pentru aprobarea proiectului/ indicatorilor tehnico-economici
1	Centrul Medical Multifuncțional (UMF Carol Davila) situat în Șos. Olteniței, nr. 9, sector 4, Mun. București	64.020.306	121/ 30.09.2020
2	Reconversie sală de sport din Orașelul Copiilor într-un spațiu cu funcțiunea de amfiteatru – Centrul Educațional UMF Carol Davila	12.256.317	31/22.03.2021
3	Edificarea unei stații de metrou la nivel suprateeran situată între stația de metrou Berceni și Șoseaua de centură, cod SMIS 137950, proiect cofinanțat prin Programul Operațional Infrastructura Mare (POIM) 2014 - 2020	214.888.005	99/ 06.08.2020
4	Edificare parc și centru multicultural, B-dul Metalurgiei, București, Sector 4	62.957.531	36/22.03.2021
<b>TOTAL</b>		<b>354.122.159</b>	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Cosmin – Constantin BĂRBĂLĂU

