



Directorate for Loans and Social Development
Projects Department

**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, 24 August 2023

INDICATIVE TERM SHEET

1. Borrower: Sector 6 of the Municipality of Bucharest (*Sectorul 6 al Municipiului București*), hereinafter, "Sector 6".
2. Lender: Council of Europe Development Bank (CEB)
3. Facility: Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook for the preparation and implementation of projects¹ (hereinafter, Handbook), Chapter 4.4.
4. Purpose: The Project consists in providing resources to Sector 6 for the partial financing, together with the European Investment Bank (EIB), of necessary investments geared towards improving the living conditions of its population, with the goal of addressing a number of environmental and social priorities identified by the local authorities: support upgrading of energy efficiency of residential and public buildings (schools and kindergarten); social housing; and social assistance to vulnerable groups, including elderly people and single parents.
5. Approved by the CEB's Administrative Council: 20 March 2020, under the Project reference LD 2042 (2020).

PROJECT TERMS

6. Eligibility: The proposed Project is eligible under the following three CEB focus sectors: "Health and social care, Social and affordable housing; Urban, rural and regional development" (Handbook, Chapter 2)
7. Final beneficiaries: Inhabitants of Sector 6 of the Municipality of Bucharest, Romania.
8. Activities to be financed: The proposed project will support selected priority investments with an estimated total value of EUR 189,67 million, within a wider public services multi-annual investment plan included in Sector 6 budget. The activities to be funded under the Project will be divided into three components (C1, C2 and C3), as follows:

C1. Energy efficiency measures in residential and public buildings, representing an estimated 93% (EUR176.59M) of the total cost of the project (EUR 189.67 M) and 100% of CEB funding (about EUR 47M).

Investments included under this component aim at:

- (a) Improving the energy efficiency of 127 **multi-family residential buildings** (13,735 apartment units with a total developed area of about 1,254,794 m²) through thermal rehabilitation works. Interventions planned for residential buildings will include: thermal rehabilitation of the building envelopes and internal

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at www.coebank.org. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

equipment, including the heating and hot water supply systems, and repair/upgrade of elevator power supply.

- (b) Improving the energy efficiency of 5 public school buildings (with a total developed area of about 21,639 m²), through thermal rehabilitation works and supporting the National Energy Efficiency Action Plan with the construction and equipping of 8 Near Zero Energy Buildings (NZEB), both after-school and kindergarten buildings, representing a total developed area of about 21,012 m².

Interventions planned for the new NZEB public schools will focus on maximising passive measures in the global design of the school buildings such as natural lighting, temperature control and ventilation, thermal mass, and on minimising energy demand, etc.

- C2. Social housing**, representing an estimated 5% (EUR 10.07M) of the total cost of the project (EUR 189.67 M).

Under this component, the PFF will finance the construction of a social housing building totalling 246 apartment units with 1, 2, 3 or 4 rooms, representing a total developed area of about 15,039 m².

The building will have 6 to 7 levels (Semi-basement + Ground Floor + 4 floors, and an optional extra floor) and will be divided into four sections (staircases): (A) 70 units (1, 2, 3 or 4 rooms); (B) 82 units (1, 2 or 3 rooms); (C) 44 units (1 or 2 rooms); and, (D) 50 units (1, 2 or 3 rooms).

- C3. Food bank and Canteen**, representing an estimated 2% (about EUR 3M) of the total cost of the project (EUR 189.67 M).

Under this component, the PFF will finance the construction of a building complex, representing a total developed area of about 2,675 m², to house the local Food Bank and a social canteen to provide access to basic food for vulnerable segments of Sector 6 population.

- | | | |
|-----|--|--|
| 9. | Management/Implementation arrangements: | The Project will be managed by Sector 6 services, in particular the General Investment Department, and the General Directorate for Social Assistance and Child Protection (regarding Component C3). |
| 10. | Procurement aspects: | Works, goods and services financed by CEB under the Programme will be procured in line with CEB's Procurement Guidelines and 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: | Activities' implementation will comply with applicable national and local health, safety and environmental legislative requirements and regulations. |
| 13. | Climate change considerations: | The Project contributes to climate change mitigation as it primarily finances investments related to energy efficiency improvement works in buildings. |
| 14. | Implementation schedule: | 2020-2025, indicatively. |
| 15. | Eligible costs: | Handbook Chapter 5. |

16. Technical assistance: The project benefits from TA support funded by the EU ELENA Facility.
17. Financing plan (MEUR): The indicative Project financing plan (*sources and uses*) is presented below:

Sources	MEUR*	%
CEB	47	25
EIB	51.92	27
EU ELENA	0.69	0.36
Sector 6	90.06	47
Total (MEUR and %)	189.67	100

* amounts rounded to the nearest whole number

Uses	MEUR*	%
C1. EE in buildings, of which:	176.59	93
<i>C1 (a). Residential thermal rehabilitation</i>	<i>136.68</i>	<i>77</i>
<i>C1 (b). EE in public educational buildings</i>	<i>39.91</i>	<i>23</i>
C2. Social housing	10.07	5
C3. Food Bank and Social Canteen	3.01	2
Total (MEUR and %)	189.67	100

18. Key indicators: The CEB will monitor not only standard information on budgetary allocations to sub-projects, but also specific indicators relevant to the Project as defined in the Monitoring Tables for the PFF.
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 and, to the extent possible, will be aligned with the EIB's.

LOAN TERMS

20. Type: Term Loan
21. Intermediation: N/A
22. Currency: EUR
23. Amount: 25,723,939
24. Structure: Estimated average duration up to 13 years, corresponding to maximum tenor of up to 25 years.
Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 6 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.
25. Rates: Rates to be determined at the time of the disbursement.
Indicative rates for the following tenors and structures:

		EUR
Tenor		25 years
Structure		25 equal annual redemptions
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 96 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 103 bp
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	5,48%

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: This Loan can be disbursed in one (1) Tranche, (subject to confirmation of full allocation of the previous tranches), or in a maximum number of tranches to be agreed with the Borrower. Each Tranche may be divided into sub tranches (hereinafter, the "Sub-tranches") dedicated to each of the components.
28. Closing date: 30 June 2026
29. Guarantee/credit enhancement: Stand-alone basis
30. Covenants: Material Adverse Change provision; Cross Default; Negative pledge and Pari Passu provisions.
Security over own income and movable mortgage over accounts (up to 150% of each tranche)
Total Debt / Operational Revenues – not more than or equal 160% for the 2020-2024, and 125% thereafter
Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;
Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.
31. Cost recovery: N/A

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 Framework Loan Agreement to be concluded between Sector 6 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 6.
 - A positive result of the Framework Loan Agreement negotiations.
 - Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan documentation.



**NU ESTE O OFERTĂ
EXCLUSIV ÎN VEDEREA
DEZBATERII**

Acest document nu constituie ofertă de nicio natură și nu creează nicio obligație pentru BDCE de a încheia un contract cu terțe părți, în condițiile prevăzute în prezentul document sau în alt mod

Paris, 24 august 2023

OFERTA ORIENTATIVĂ

1. **Împrumutat:** Sectorul 6 al Municipiului București, denumit în continuare "Sectorul 6".
2. **Creditor:** Banca de Dezvoltare a Consiliului European (BDCE)
3. **Facilitate:** Facilitate de Finanțare a Sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor¹ (denumit în continuare Manual), Cap. 4.4.
4. **Scop:** Proiectul constă în furnizarea către Sectorul 6 de resurse pentru finanțarea parțială, împreună cu Banca Europeană de Investiții (BEI), a investițiilor necesare, îndreptate către îmbunătățirea condițiilor de trai al populației, cu scopul de a aborda o serie de priorități legate de mediu și de natură socială, identificate de autoritățile locale: sprijinirea îmbunătățirii eficienței energetice a clădirilor rezidențiale și publice (școli și grădinițe), locuințe sociale și asistență socială pentru grupurile vulnerabile- inclusiv vârstnici și familii monoparentale.
5. **Aprobarea Consiliului de Administrație al BDCE:** de 20 martie 2020, cu numărul de referință pentru Proiect LD 2042 (2020).

CONDIȚIILE PROIECTULUI

6. **Eligibilitate:** Proiectul propus este eligibil în următoarele trei sectoare de acțiune BDCE: „Sănătate și Asistență Socială/Health and Social Care”, „Locuințe sociale și accesibile/Social and affordable housing” și „Dezvoltare urbană, rurală și regională/Urban, rural and regional development” (Manual, Capitolul 2).
7. **Beneficiari finali:** Locuitorii Sectorului 6 din Municipiul București, România.

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: <https://coebank.org>. Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Băncii.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



8. Activități care urmează să fie finanțate: Proiectul propus va sprijini investițiile prioritare selectate, cu o valoare totală estimată la 189,67 milioane de Euro, ca parte dintr-un plan de investiții multi-anual, mai amplu, pentru servicii publice, inclus în bugetul Sectorului 6. Activitățile care urmează să fie finanțate în baza acestui Proiect vor fi împărțite în trei componente (C1, C2 și C3), după cum urmează:

C1. Măsurile de eficiență energetică pentru clădiri rezidențiale și publice, care reprezintă, estimativ, 93% (176,59 milioane de Euro) din costul total al proiectului (189,67 milioane de Euro) și 100% din finanțarea acordată de BDCE (aproximativ 47 de milioane de Euro).

Investițiile incluse în această componentă se axează pe:

- a) Îmbunătățirea eficienței energetice a 127 de **clădiri rezidențiale multi-familiale** (13.735 de apartamente cu o suprafață desfășurată totală de aproximativ 1.254.794 m²) prin lucrări de reabilitare termică. Intervențiile planificate pentru clădirile rezidențiale vor include: reabilitare termică a anvelopei clădirii și a echipamentelor interne, inclusiv sistemele de alimentare cu căldură și apă caldă, precum și repararea/modernizarea alimentării ascensoarelor.
- b) Îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor în care funcționează 5 școli publice (cu o suprafață desfășurată totală de aproximativ 21.639 m²), prin lucrări de reabilitare termică și prin sprijinirea Planului Național de Acțiune în Domeniul Eficienței Energetice, cu construirea și dotarea a 8 clădiri de tip nZEB (*Near Zero Energy Buildings* - clădiri al căror consum de energie este aproape egal cu zero), grădinițe și after-school-uri, cu o suprafață desfășurată totală de aproximativ 21.012 m².

Intervențiile planificate pentru noile școli publice nZEB se vor axa pe maximizarea măsurilor pasive în proiectarea globală a clădirilor școlilor, cum ar fi iluminatul natural, controlul temperaturii și ventilația, masa termică și pe minimizarea necesarului de energie, etc.

C2. Locuințe sociale care reprezintă, estimativ, 5% (10,7 milioane de Euro) din costul total al proiectului (189,67 milioane de Euro).

În cadrul acestei componente, FFP va finanța construirea unui bloc de locuințe sociale, cu un total de 246 de apartamente cu 1,2,3 sau 4 camere, pe o suprafață desfășurată totală de aproximativ 15.039 m².

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Clădirea va avea 6 până la 7 niveluri (demisol + parter + 4 etaje și un etaj în plus, opțional) și va avea 4 intrări (scări): (A) 70 de unități locative (1,2,3 sau 4 camere), (B) 82 de unități locative (1,2 sau 3 camere), (C) 44 de unități locative (1 sau 2 camere) și (D) 50 de unități locative (1,2 sau 3 camere).

C3. Bancă de alimente și cantină care reprezintă estimativ, 2% (cca 3 milioane de Euro) din costul total al proiectului (189,67 milioane de Euro).

În cadrul acestei componente, FFP va finanța construirea unui complex de clădiri, care va reprezenta o suprafață desfășurată totală de aproximativ 2.675 m², unde se vor amenaja Banca Locală de Alimente și o cantină socială, oferindu-se astfel acces la alimente de bază pentru categoriile vulnerabile de populație din Sectorul 6.

- | | | | |
|-----|---|----|--|
| 9. | Aranjamente management/implementare: | de | Proiectul va fi gestionat de serviciile desemnate din subordinea Sectorului 6, în special Direcția Generală pentru Investiții și de Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului (cu privire la Componenta C3). |
| 10. | Aspecte legate de achiziții: | | Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul Programului vor fi achiziționate în conformitate cu Ghidul BDCE privind Achizițiile și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile. |
| 11. | Aspecte de conformitate: | | În conformitate cu Ghidul și Procedurile privind Verificarea Prealabilă de Integritate a BDCE, Recomandările FATF (<i>Grupul de Acțiune Financiară Internațională</i>) și Directiva UE 2005/60/CE, Banca a identificat departamentele, precum și persoanele care răspund deja de implementarea și monitorizarea FFP. |
| 12. | Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: | | Desfășurarea activităților va respecta cerințele naționale și locale, precum și normele aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. |
| 13. | Considerații privind schimbările climatice: | | Proiectul contribuie la atenuarea schimbărilor climatice, având în vedere că finanțează, în primul rând, investiții legate de lucrări de îmbunătățire a eficienței energetice la nivelul clădirilor . |
| 14. | Grafic de implementare: | | 2020-2025, orientativ. |
| 15. | Costuri eligibile: | | Manual, Capitolul 5. |
| 16. | Asistență tehnică: | | Proiectul beneficiază de asistență tehnică finanțată prin Facilitatea UE ELENA. |
| 17. | Plan de finanțare (milioane de Euro): | | Planul preliminar de finanțare a Proiectului (<i>Surse și Utilizări</i>) este prezentat mai jos: |

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Surse	Mil. Euro*	%
BDCE	47	25
BEI	51,92	27
UE ELENA	0,69	0,36
Sectorul 6	90,06	47
Total (mil. Euro și %)	189,67	100

Utilizări	Mil. Euro*	%
C1. Eficiență energetică (EE) a clădirilor, din care:	176,59	93
<i>C1 (a) Reabilitare termică a clădirilor rezidențiale</i>	<i>136,68</i>	<i>77</i>
<i>C2 (b) EE a clădirilor de învățământ public</i>	<i>39,91</i>	<i>23</i>
C2. Locuințe sociale	10,07	5
C3. Banca de alimente și Cantină Socială	3,01	2
Total (mil. Euro și %)	189,67	100

*Sumele au fost rotunjite la cel mai apropiat număr întreg

18. Indicatorii-cheie: BDCE va monitoriza atât informațiile standard privind alocările bugetare pe sub-proiecte, cât și indicatorii specifici relevanți pentru Proiect, așa cum sunt definiți în Tabele de Monitorizare pentru FFP.
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea Proiectului va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor pentru FFP și, pe cât posibil, aceasta va fi aliniată cu cea a BEI.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: Împrumut la termen
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro
23. Suma solicitată: 25.723.939
24. Structura: Durata medie estimată până la 13 ani, cu o scadență maximă de până la 25 de ani.
- Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 6 la momentul tragerii. BDCE oferă, de asemenea, flexibilitatea de a face aranjamente pentru anumite date de plată specifice care pot fi diferite sau identice pentru fiecare tranșă.
25. Ratele dobânzii: Dobânzile urmează să se stabilească la momentul tragerii.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certifică exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Rate orientative pentru următoarele scadențe și structuri:

Scadență Structură	Euro	
	25 de ani 25 de răscumpărări anuale, egale	
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni	
	EURIBOR ACT/360	+96 bp
	Ecart până la 6 luni	
	EURIBOR ACT/360	+103 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii semestriale 30/360	5,48%

Vă rugăm să rețineți că ratele ante-menționate sunt **la limita inferioară și numai în scop orientativ**, în baza condițiilor de piață de la data prezentei Oferte Orientative.

O astfel de **tarifare orientativă poate suferi modificări** și, sub nicio formă, nu va fi interpretată drept angajament ferm din partea BDCE de a pune la dispoziție Creditul (sau o parte aferentă acestuia) Împrumutatului, în aceste condiții de preț.

Ratele finale ale dobânzii pentru fiecare Tranșă care urmează să fie trasă în baza Împrumutului vor fi prezentate în documentația de tragere aplicabilă fiecărei astfel de Tranșe, care urmează să fie semnată de părți, în conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.

26. Comisioanele: Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament, la semnare (*front-end*) sau alte taxe.
27. Disponibilitatea: Acest Împrumut poate fi tras într-o (1) Tranșă (sub rezerva confirmării alocării integrale a tranșelor anterioare) sau într-un număr maxim de tranșe care urmează să fie agreat cu Împrumutatul. Fiecare Tranșă poate fi împărțită în sub-tranșe (denumite, în continuare, „Sub-tranșe”) dedicate fiecărei componente.
28. Data finalizării: 30 iunie 2026
29. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: Bază de sine stătătoare
30. Acorduri formale: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Nonplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certifică exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



Garanție asupra veniturilor proprii și ipotecă mobilară asupra conturilor (până la 150% din fiecare tranșă).
Datoria Totală/Veniturile Operaționale – maximum 160% pentru perioada 2020-2024 și 125% ulterior.
Soldul primar în exploatare/Dobânda – minimum 150%.
Serviciul Anual al Datoriei/Veniturile Proprii – maximum 30%.

31. Recuperarea costului: Nu se aplică

CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte. Toate detaliile suplimentare referitoare la Proiect, Împrumut și clauzele aplicabile vor fi incluse în Acordul-cadru de împrumut și Documentația de Garanție care urmează să fie încheiată între Sectorul 6 și BDCE.

33. Următorii pași pentru rata din împrumut: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:

- O evaluare pozitivă a Sectorului 6 asupra prezentei Oferte Orientative;
- Un rezultat pozitiv al negocierilor cu privire la Acordul-cadru de Împrumut;
- Existența tuturor celorlalte permise și autorizații necesare pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului.

Subsemnata, **TEODORESCU LIVIANA**, interpret și traducător autorizat pentru limbile engleză-rusă, în temeiul Autorizației nr. 30881 din data 21.01.2011, eliberată de Ministerul Justiției din România, certific exactitatea traducerii efectuate din limba engleză în limba română, că textul prezentat a fost tradus complet, fără omisiuni, și că, prin traducere, înscrisului nu i-au fost denaturate conținutul și sensul.



PRESEDINTE DE SEDINTA,