



NR 62684/03.11.2023

**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, 2 noiembrie 2023

OFERTA ORIENTATIVĂ

- | | |
|--|---|
| 1. Împrumutat: | Sectorul 6 al Municipiului București, denumit în continuare "Sectorul 6". |
| 2. Creditor: | Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE) |
| 3. Credit: | Împrumut pentru Proiect (PR) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor ¹ (denumit în continuare „Manual”), Cap. 4.1. |
| 4. Scop: | Proiectul (PR) constă în furnizarea de resurse Sectorului 6 pentru construirea și echiparea unei clădiri noi, de dimensiuni medii, cu funcția de spital public, (Spitalul de la adresa: Blvd. Timișoara nr. 101E), în cadrul unui plan de investiții multi-anual, mai amplu, de servicii publice. |
| 5. Aprobarea Consiliului de Administrație al BDCE: | de 29.09.2023 |

CONDIȚIILE PROIECTULUI

- | | |
|--|---|
| 6. Eligibilitate: | Proiectul propus este eligibil în baza direcției de acțiune a BDCE: „Investim în Oameni și Îmbunătățim Capitalul Uman”/Investing in People and Enhancing Human Capital, cu accent pe zona de „Sănătate și Asistență Socială/Health and Social Care” (Manual, Cap. 2, pagina 4). |
| 7. Beneficiari finali: | Locuitorii Sectorului 6 și ai regiunii metropolitane București-Ilfov. ² |
| 8. Activități care urmează să fie finanțate: | Împrumutul pentru Proiect (PR) propus constă în construirea și echiparea „Spitalului de la adresa: Blvd. Timișoara nr.101E”, o clădire nouă, de dimensiuni medii, |

¹ Manualul BDCE pentru Pregătirea și Implementarea Proiectelor, disponibil la următorul link: https://cecbank.org/documents/874/Handbook_for_the_Preparation_and_Implementation_of_Projects_June_2023.pdf Acest document este sursa de referință de bază pentru toate activitățile legate de evaluarea, aprobarea, finanțarea și monitorizarea proiectelor prezentate Băncii.

² Ilfov este județul adiacent Bucureștiului.

Subsemnata, [REDACTED], 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.



cu funcția de spital public, ce urmează să fie amplasată în Sectorul 6 al Municipiului București.

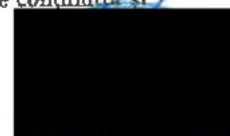
Obiectivul principal al PR este să îmbunătățească disponibilitatea serviciilor medicale eficiente și de calitate pentru pacienții din această zonă a Bucureștiului, care necesită tehnologie și experiență la nivel înalt.

Per total, este de așteptat ca noul spital să aducă beneficii mai ample comunității, dat fiind că sănătatea este un element de coeziune socială și dezvoltare economică. În contextul pandemiei COVID-19, este de așteptat și ca PR să contribuie la nivelul de pregătire și de capacitate de reacție al țării la potențiale viitoare pandemii.

Noul spital, care se estimează că va deveni operațional în 2028, va oferi îngrijiri și chirurgie atât în regim cu internare, cât și ambulatoriu. Serviciile specifice care urmează să fie puse la dispoziție în noul spital vor fi detaliate în proiectarea în detaliu a noului spital.

- | | | | |
|-----|---|----|--|
| 9. | Aranjamente management/implementare: | de | Proiectul va fi gestionat de serviciile desemnate din subordinea Sectorului 6, cu sprijinul unei companii de management de proiect. |
| 10. | Aspecte legate de achiziții: | | Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul PR vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din 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: | | PR va intra sub incidența Recomandărilor FATF (<i>Grupul de Acțiune Financiară Internațională</i>) și a Directivei UE 2015/849/CE. |
| 12. | Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: | | Implementarea PR va respecta cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu, pe lângă cerințele Politicii privind Garanțiile Sociale și de Mediu. |
| 13. | Considerații privind schimbările climatice: | | Performanța energetică preconizată a spitalului, precum și reziliența sa la impactul schimbărilor climatice se va analiza și verifica în timpul misiunii de evaluare. |
| 14. | Grafic de implementare: | | 2023-2028, orientativ. |
| 15. | Costuri eligibile: | | Manual, Capitolul 5.
Costul total al PR este estimat, preliminar, la 145.839.091 EURO (fără T.V.A.) Costul estimat al PR reprezintă suma dintre costul proiectului conform studiului de fezabilitate și valoarea terenului, conform raportului de evaluare întocmit de consultantul Deloitte. |

Subsemnata, [REDACTED] 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.



FIP20772

16. Asistență tehnică:

O potențială finanțare nerambursabilă de Asistență Tehnică, facilitată prin „Invest EU Advisory Hub”, în valoare de până la 2.000.000 EURO, este luată în considerare, în vederea consolidării pregătirii proiectului și a eforturilor de implementare.

17. Plan de finanțare (milioane de Euro):

Planul preliminar de finanțare a PR (**Surse și Utilizări**) este prezentat mai jos:

Surse	Mil. Euro*	%**
BDCE	72.919.546	50
Bugetul Sectorului 6 și/sau alte surse	72.919.545	50
Total (mil. Euro și %)	145.839.091	100

Utilizări	Mil. Euro *	%*
Construcția și echiparea noului spital public de la adresa: Blvd. Timișoara nr. 101E	132.542.885	91
Terenul	13.296.206	9
Total (mil. Euro și %)	145.839.091	100

* Include finanțarea nerambursabilă de 2 milioane de Euro, prin „Invest EU Advisory Hub” luată în considerare

** Este posibil ca procentele să nu fie exacte, din cauza rotunjirii

18. Indicatorii-cheie:

O listă de indicatori de performanță adaptați naturii specifice a PR, care va servi drept bază pentru evaluare în timpul implementării, va fi discutată în timpul negocierii Acordului cadru de împrumut și inclusă în tabelele standard de monitorizare/raportare aferente proiectelor BDCE, care vor fi anexate la Acordul-cadru de împrumut.

Ca principiu general, este planificat ca BDCE să monitorizeze atât informațiile standard privind alocările bugetare pe intervenții, cât și indicatorii specifici relevanți pentru PR.

19. Monitorizarea Proiectului BDCE:

Monitorizarea Proiectului va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor pentru un PR (Manual, Capitolul 4.1 și alte capitole relevante). După tragerea fiecărei tranșe, Împrumutatul va transmite BDCE tabelele de raportare stabilite de comun acord, cu privire la progresul lucrărilor și cheltuielile și utilizarea sumelor provenite din împrumutul acordat de BDCE.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: Împrumut la termen
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro
23. Suma solicitată: 72.919.546

3

Subsemnata, [REDACTED], 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.



FIP20772

24. Structura:

Durata medie estimată până la 17 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:

Tipul dobânzii – fixă sau variabilă- urmează să se stabilească la momentul tragerii.

Rate orientative (fixe și variabile), pentru următoarele scadențe și structuri:

Scadență Structură	Euro 30 de ani	
	2 ani de grație, 23 de răsumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an	
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni EURIBOR ACT/360	+105 bp
	Ecart până la 6 luni EURIBOR ACT/360	+112 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii semestriale 30/360	5,80%

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 trageră 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.

4

Subsemnata, [REDACTED], 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.



FIP20772

27. Disponibilitatea: Tragerile urmează să se efectueze între minim două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.
- Prima tranșă nu poate depăși 25% din cuantumul împrumutului aprobat, cu excepția cazului în care acest lucru este justificat prin progresul lucrărilor stabilit în timpul misiunii de evaluare.
- O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral. Cuantumul tranșelor următoare din împrumut se va stabili pe baza cheltuielilor estimate pentru lunile ulterioare, în limita unui an.
28. Data finalizării: 30/06/2028
29. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: În funcție de concluziile misiunii de evaluare, împrumutul propus se va acorda sub incidența Garanției „Invest EU” (care va acoperi până la 95% din împrumutul propus), a clauzelor și condițiilor aplicabile acesteia, a acordurilor formale financiare (cf. listei orientative enumerate la Punctul 30 de mai jos).
30. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Nonplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți); Acorduri Formale Financiare.
31. Recuperarea costului: Urmează detalii, cu mențiunea că s-a convenit deja că:
- Împrumutul va suporta toate onorariile și costurile aferente emiterii de către consilierii juridici externi ai BDCE a avizului juridic privind calitatea și valabilitatea care confirmă existența, calitatea și autorizarea corespunzătoare a Împrumutului de a semna și a-și îndeplini obligațiile care îi revin în conformitate cu documentația aferentă împrumutului și garanției care urmează să fie semnată în scopul acordării împrumutului; și, că astfel de documente au fost semnate corespunzător de către reprezentanții autorizați ai Împrumutului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutului.
- Pe măsură ce PR progresează, Împrumutul va suporta, de asemenea, și alte cerințe de recuperare de cost (inclusiv, fără a se limita la o potențială cerere de asistare a împrumutului prin garanția InvestEU; evaluarea eligibilității PR pentru facilitatea InvestEU și pașii aferenți necesari pentru îndeplinirea criteriilor tehnice și de sustenabilitate cerute, inclusiv Analiza cost-beneficiu etc.)

5

Subsemnata, [REDACTED], 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.



CONSIDERENTE GENERALE

32. Declinarea răspunderii: Clauzele și condițiile descrise în prezenta includ doar cele mai importante aspecte.
- Toate detaliile suplimentare referitoare la PR, 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 de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific, *inter alia*, de următorii pași/termeni intermediari:
- O evaluare pozitivă a Sectorului 6 asupra prezentei Oferte Orientative;
 - Pregătirea solicitării de împrumut de Sector 6, împreună cu serviciile BDCE – solicitarea va fi depusă în vederea aprobării la autoritățile din România și ulterior, la Secretariatul General al Consiliului Europei;
 - Depunerea Documentului aferent Împrumutului de către serviciile BDCE la Consiliul Administrativ;
 - Un rezultat pozitiv al negocierilor cu privire la Acordul-cadru de împrumut și Acordul de Garanție (asupra veniturilor și conturilor proprii);
 - Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului.

Subsemnata, [REDACTED], 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.





Directorate for Loans and Social Development
Projects Division

MR 52684/03.11.2023

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, November 2nd 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: Project Loan (PR) – see Handbook for the preparation and implementation of projects¹ (hereinafter, Handbook), Chapter 4.1.
4. Purpose: The proposed PR consists in providing resources to Sector 6 to build and equip a new medium-sized public hospital building (the "101E Timișoara Bd. Hospital"), within a wider public services multi-annual investment plan.
5. Approval date: 29/09/2023

PROJECT TERMS

6. Eligibility: The proposed Project is eligible under the following CEB Line of Action: Investing in People and Enhancing Human Capital and focus sector: "Health and social care" (Handbook, Chapter 2, page 4).
7. Final beneficiaries: Inhabitants of Sector 6 and of the Bucharest-Ilfov² metropolitan region.
8. Activities to be financed: The proposed PR consists of the construction and equipping of the "101E Timișoara Bd. Hospital", a new medium-sized public hospital building, to be located in Sector 6 of the Municipality of Bucharest.
The PR's main objective is to improve the availability of quality and efficient medical services for patients in this area of Bucharest requiring high level technology and expertise.
Overall, it is expected that the new hospital will bring wider benefits to the community as healthcare is an element of social cohesion and economic development. In the context of the COVID pandemic, the PR is also expected to contribute to the country's preparedness and response capacity against future pandemics.
The new hospital, which is expected to be operational in 2028, will provide both in-patient and out-patient care and surgery. Specific services to be part of the new hospital will be indicated in the detailed design of the hospital.
9. Management/Implementation arrangements: The PR will be managed by dedicated services of Sector 6, with the support of a Project Management company.

¹ CEB Handbook for the Preparation and Implementation of Projects available at the following link: https://coebank.org/documents/874/Handbook_for_the_Preparation_and_Implementation_of_Projects_June_2020.pdf. This document is the basic reference for all the activities related to the appraisal, approval, financing and monitoring of projects presented to the Bank.

² Ilfov is the county that surrounds Bucharest.

10. Procurement aspects: Works, goods and services financed by CEB under the PR 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: The PR will be in compliance with the FATF Recommendations and EU Directive 2015/849/EC.
12. Environmental and social safeguards aspects: PR implementation will comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements, in addition to the Environmental and Social Safeguard Policy requirements.
13. Climate change considerations: The expected energy performance of the hospital, together with its resilience to climate change impacts will be assessed and verified during appraisal.
14. Implementation schedule: 2023-2028, indicatively.
15. Eligible costs: Handbook Chapter 5.
The total PR cost is preliminarily estimated at EUR 145 839 091 (VAT excluded). The estimated cost of the PR is the sum of the project cost per the feasibility study and the land value as estimated in the consultant, Deloitte, valuation report.
16. Technical assistance (TA): A potential Technical Assistance grant supported by Invest EU Advisory Hub up to EUR 2 000 000 is under appraisal to strengthen project preparation and implementation efforts.
17. Financing plan (MEUR): The preliminary PR financing plan (**Sources and Uses**) is presented below:
- | Sources | MEUR | %** | Uses | MEUR | %* |
|---------------------------------------|--------------------|------------|--|--------------------|------------|
| CEB | 72 919 546 | 50 | Construction and equipping of the new "101E Timișoara Bd." public Hospital | 132 542 885 | 91 |
| Sector 6 budget and/or other sources* | 72 919 545 | 50 | Land | 13 296 206 | 9 |
| Total (MEUR and %) | 145 839 091 | 100 | Total (MEUR and %) | 145 839 091 | 100 |
- * This includes the EUR 2 million grant considered from the Invest EU Advisory Hub
**Percentages may not add up, due to rounding
18. Key indicators: A list of performance indicators tailored to the specific nature of the PR, which will serve as a basis for evaluation during implementation, will be discussed during FLA negotiations and 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 the interventions, but also specific indicators relevant to the PR.
19. CEB Project monitoring: Monitoring of the Project will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy for a PR (Handbook, Chapter 4.1. and other relevant chapters). Following the disbursement of each tranche, the Borrower will send to CEB the mutually agreed reporting tables on the progress of works and expenditures and utilisation of the CEB loan proceeds.

LOAN TERMS

20. Type: Term loan
21. Intermediation: N/A
22. Currency: EUR
23. Amount requested: 72 919 546
24. Structure: Estimated average duration of up to 17 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: Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

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

		EUR
Tenor		30 years
Structure		Including 2 years grace, 28 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 105 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 112 bp
Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	5,80%

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 25% of the approved loan amount, unless justified by the progress of works determined during appraisal.

A new tranche can be disbursed once the previous one has been fully allocated. The amount of the subsequent loan tranches will be determined on the basis of forecasted expenditure for the forthcoming months, within a limit of one year.

28. Closing date: 30/06/2028

29. Guarantee/credit enhancement: Pending appraisal conclusions, the proposed loan will be granted under the Invest EU Guarantee (covering up to 95% of the proposed loan) and contractual terms and conditions applicable thereto, financial covenants (cf. indicative list in Point 30 below).

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.

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 has 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.

As the PR progresses, other cost recovery requirements (including but not limited to the potential request for support of the loan by the InvestEU guarantee: assessment of the PR's eligibility for InvestEU and related necessary steps to fulfil the required technical and sustainability criteria, including a Cost Benefit Analysis, etc.) shall also be borne by the Borrower.

GENERAL CONDITIONS

32. Disclaimer:

The terms and conditions as set out herein include only the most important ones.

All further details regarding the PR 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 loan is specifically subject, *inter alia*, to the following milestones/next steps:

- A positive assessment of this Term Sheet by Sector 6.
- Joint preparation of the loan application by Sector 6 and CEB services which will be submitted for consent to the Romanian authorities and subsequently to the Secretary General of the Council of Europe.
- Submission of the Loan Document by CEB's services to the Administrative Council.
- A positive result of the Framework Loan Agreement and Security Agreement (on own revenues and accounts) negotiations.
- Existence of all other permits and authorisations required for the conclusion and implementation of the loan documentation.