



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 40683

Nr. 171739/15.07.2025

Inițiator:	Vlad Piedone POPESCU Primarul Sectorului 5
Tip amendament:	<input checked="" type="checkbox"/> modificare <input type="checkbox"/> completare <input type="checkbox"/> abrogare

AMENDAMENT

la Proiectul de Hotărâre pentru modificarea și completarea Hotărârii Consiliului Local Sector 5 nr. 42 din 28.02.2023 privind aprobarea contractării unei/unor finanțări rambursabile externe în valoare de până la 53.000.000 Euro, cu modificările și completările ulterioare

Text original: (1) Extras din Preambul Ținând cont de: <ul style="list-style-type: none">- Oferta indicativă de finanțare emisă de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/ CEB) și înregistrată la Sectorul 5 al Municipiului București sub nr. 166099 din data de 26.06.2025, pentru suma de 83.000.000 euro;	Text modificat: (1) Extras din Preambul Ținând cont de: <ul style="list-style-type: none">- Oferta indicativă de finanțare emisă de Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/ CEB) și înregistrată la Sectorul 5 al Municipiului București sub nr. 171718 din data de 15.07.2025, pentru suma de 83.000.000 euro, din care 53.000.000 euro Suma aferentă Împrumutului inițial și 30.000.000 euro Suma aferentă Împrumutului suplimentar;
--	--



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
L-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 40683

Motivație:

Urmare a revizuirii interne de către juriștii Băncii de Dezvoltare a Consiliului Europei (CEB/ BDCE) a ofertei indicative de finanțare, s-a constatat necesitatea efectuării unei distincții clare între Suma aferentă Împrumutului inițial, de 53.000.000 euro și Suma aferentă Împrumutului suplimentar, de 30.000.000 euro.

Astfel, au intervenit următoarele modificări în cadrul ofertei CEB din data de 15.07.2025, față de oferta din data de 26.06.2025:

- se modifică pct. 5 cu privire la data țintită pentru obținerea aprobării Consiliului Administrativ al CEB (*pentru Suma aferentă Împrumutului suplimentar, de 30.000.000 euro*), din Septembrie 2025 în Octombrie 2025;
- se modifică pct. 23 Suma solicitată, din 83.000.000, în menționarea:
 - o Sumei aferentă Împrumutului inițial: 53.000.000 și
 - o Sumei aferentă Împrumutului suplimentar: 30.000.000;
- se introduce punct nou în noua ofertă – pct. 25 la care se menționează faptul că Suma aferentă Împrumutului inițial a fost trasă integral în anul 2024;
- se modifică pct. 26 din noua ofertă comparativ cu pct. 25 din oferta precedentă, cu privire la Rate:
 - o pe de o parte se menționează faptul că ratele orientative de la data de 15.07.2025, sunt aplicabile cuantumului suplimentar solicitat de 30 de milioane de Euro
 - o pe de altă parte se actualizează cotațiile indicative

Astfel, prezentăm sumarizat caracteristicile principale ale ofertei CEB:

Caracteristică	Oferta CEB 18.03.2024, aprobată prin HCL Sector 5 nr. 30/28.03.2024 pentru modificarea HCL 42/2023	Oferta CEB din 25.06.2025 Adițional 1	Oferta CEB din 15.07.2025 Adițional 1
Valoare program	110,03 milioane euro	193 milioane euro	193 milioane euro
Perioada de implementare	2023-2025	2023-2027	2023-2027
Valoare credit	53.000.000 euro	83.000.000 euro	Sumei aferentă Împrumutului inițial: 53.000.000 euro Sumei aferentă Împrumutului suplimentar: 30.000.000 euro
Maturitate credit	23 ani	23 ani	23 ani



SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București

Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



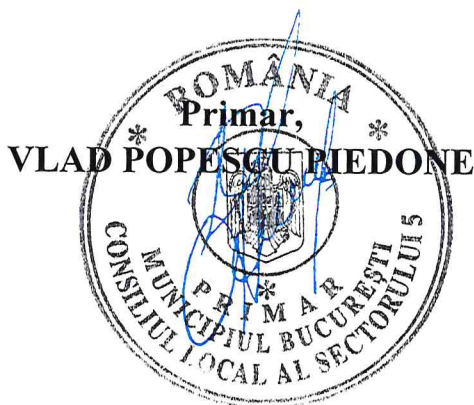
ISO 37001
LL-C (Certification)
NR. CERTIFICAT 40683

Caracteristică	Oferta CEB 18.03.2024, aprobata prin HCL Sector 5 nr. 30/28.03.2024 pentru modificarea HCL 42/2023	Oferta CEB din 25.06.2025 Adițional 1	Oferta CEB din 15.07.2025 Adițional 1
Perioada de grație	2 ani	2 ani	2 ani
Perioada de rambursare	23 ani, în rate anuale egale	23 ani, în rate anuale egale	23 ani, în rate anuale egale
Data ultimei trageri	30/06/2026	30/06/2028	30/06/2028
Dobânda	Dobânda variabila: EURIBOR 3M + 1,17% EURIBOR 6M + 1,24% Dobânda fixa: 4,93%	Dobânda variabila: EURIBOR 3M + 1,97% EURIBOR 6M + 2,02% Dobânda fixa: 4,88%	Dobânda variabila: EURIBOR 3M + 1,85% EURIBOR 6M + 1,90% Dobânda fixa: 4,73%

În ceea ce privește estimarea privind serviciul datoriei, prezentată în raportul de specialitate, reiteram faptul că calculul a avut la baza un scenariu de contractare a sumei aferentă Împrumutului suplimentar, de 30.000.000 euro de la CEB, în condițiile **maximale de dobândă** din oferta indicativă a CEB din data de 25.06.2025 (dobânda fixă fiind la data de 25.06.2025 dobânda cea mai mare din cele trei prezentate în oferta indicativă – 4,88%).

Cotațiile de dobândă comunicate prin oferta indicativă CEB din data de 15.07.2025 sunt ușor îmbunătățite datorită condițiilor de piață mai bune. Considerând aceleași ipoteze de calcul și scenariul CEB de trageri la **dobânda maximală** de la data prezentă (dobânda fixă fiind la data de 15.07.2025 dobânda cea mai mare din cele trei prezentate în oferta indicativă – 4,73%), gradul de îndatorare maxim al Sectorului 5 al Municipiului București rămâne nemodificat, atins în anul 2028, fiind de 20,3%.

Anexa 1 la Proiectul de hotărâre nr. 170113/09.07.2025 se înlocuiește cu Anexa la prezentul Amendament.





SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Strada Fabrica de Chibrituri nr. 9-11, Sector 5, București
Cod fiscal: 4433953



www.sector5.ro

E-mail: primarie@sector5.ro

Tel.: 021.314.46.80 / 021.314.43.18 / 021.311.04.65



SMC SR EN ISO 9001:2015
NR. CERTIFICAT UIG-1014-EN-996



ISO 37001
IIC (Certification)
NR. CERTIFICAT 400683

ANEXA la AMENDAMENTUL NR. 171739/15.07.2025

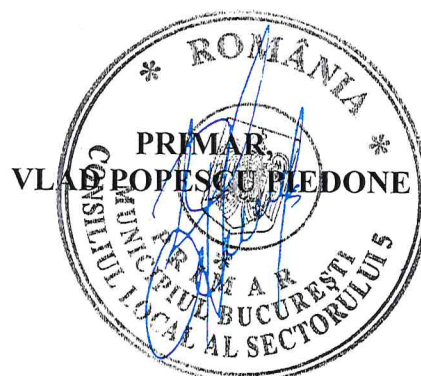
OFERTĂ INDICATIVĂ

– BANCA DE DEZVOLTARE A CONSILIULUI EUROPEI

PENTRU SUMA DE 83.000.000 EUR

din care 53.000.000 euro suma aferentă împrumutului inițial și
30.000.000 euro suma aferentă împrumutului suplimentar

- 11 file -





Directia pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
Divizia Proiecte

**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

OFERTA INDICATIVĂ

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Împrumutat: | SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”) |
| 2. Creditor: | Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/CEB) |
| 3. Credit: | Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4. ¹ |
| 4. Scop: | Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5 |
| 5. Data aprobării: | CA din Octombrie 2025 |

CONDIȚIILE PROIECTULUI

- | | |
|--|--|
| 6. Eligibilitate: | Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”. |
| 7. Beneficiari finali: | Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori. |
| 8. Activități care urmează să fie finanțate: | Sprijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) Componenta 1: eficiența energetică a clădirilor rezidențiale;
(B) Componenta 2: construirea de locuințe sociale;
(C) Componenta 3: renovarea instituțiilor de învățământ de stat. |
| 9. Management: | Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona |

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, 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.



- împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.
10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investițiilor din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
14. Grafic de implementare: 2023-2027.
15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.
- Pentru claritate, Împrumutul acordat de BDCE poate fi alocat pentru acoperirea costurilor eligibile ante-menționate care au fost angajate, și, după caz, și plătite de către Împrumutat ulterior lunii ianuarie 2023 și cel târziu cu 18 luni înainte de semnarea Împrumutului și pre-finanțarea sa prin finanțare-punte aranjată/finanțări-punte aranjate de Împrumutat și/sau din fondurile proprii ale Împrumutatului, până când Împrumutul acordat de BDCE devine disponibil.
16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul orientativ de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) 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	83	43
Sector 5	78	40
Fonduri de la bugetul de stat	16,6	9
Fonduri UE	15,5	8
Total	193	100

Utilizări	Mil. Euro*	%*
C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68
C2. Construirea de locuințe sociale	25	13
C3. Renovarea instituțiilor de învățământ de stat	36	19
	193	100

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

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro

3

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.



LD 2177 Ad 1

23. Suma inițială aferentă 53.000.000
 Împrumutului:
 Suma suplimentară aferentă 30.000.000
 Împrumutului:
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 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. Trageri Suma inițială aferentă Împrumutului a fost trasă integral în 2024.
26. Ratele: Rate fixe sau variabile, urmează să se stabilească la momentul tragerii.
 Ratele orientative aplicabile cuantumului suplimentar solicitat de 30 de milioane de Euro de la data de 15.07.2025 sunt:

Valută	83.000.000 Euro	
Scadență	25 de ani	
Structură	2 ani perioadă de grație, urmată de 23 de răscumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an	
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni	
	EURIBOR ACT/360 +185 bp	
Ecart până la 6 luni		
	EURIBOR ACT/360 +190 bp	
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii semestriale 30/360	4,73%

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 Indicative. 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

4

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.



- conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.
27. Comisioanele: Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament sau la semnare (*front-end*).
28. Disponibilitatea: Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.
- Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.
- O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.
29. Data finalizării: 30/06/2028
30. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord, document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.
31. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Neplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți); Acorduri Formale Financiare: Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%; Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%; Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.
32. Recuperarea costului: Împrumutatul 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 Împrumutatului 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 Împrumutatului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutatului.

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.



CONSIDERENTE GENERALE

33. 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 Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
34. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:
- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
 - Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
 - Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.
35. Condiții suspensive Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:
- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
 - Avizul juridic al consultantului extern;

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.





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

**Loans and Social Development Directorate
Projects Division**

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Targeted Approval	October 2025 AC

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: Energy efficiency in residential buildings; (B) Component 2: Construction of social housing; (C) Component 3: Renovation of public educational buildings.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
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	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849

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.

- 12** Environmental and social safeguards Aspects The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is considered of moderate risk.
- 13** Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.
- 14** Implementation 2023-2027
- 15** Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.

For the avoidance of doubt, CEB's Loan can be allocated to eligible costs referred to above that have been committed and if applicable also paid by the Borrower after January 2023 and no more than 18 months prior to the CEB Loan being entered into and pre-financed through bridge financing(s) arranged by the Borrower and/or the Borrower's own funds pending CEB Loan becoming available.

- 16** Technical assistance Not required.

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

Sources	MEUR	%*
CEB	83	43
Sector 5	78	40
State budget funds	16,6	9
EU funds	15,5	8
TOTAL	193	100

Uses	MEUR	%*
C1. Energy efficiency in residential buildings	132	68
C2. Construction of social housing	25	13
C3. Renovation of public educational buildings	36	19

TOTAL	193	100
--------------	------------	------------

* Percentages may not add up, due to rounding

18 Key indicators CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs. Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.

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

LOAN TERMS

20 Type PFF

21 Intermediation N/A

22 Currency euro

23 Original Loan amount 53,000,000

Additional loan Amount 30,000,000

24 Structure Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 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 Disbursements The original loan amount was disbursed in full in 2024.

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

Indicative rates applicable to the additional EUR 30 million requested as of 15 July 2025 are:

Currency		EUR 83,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace, 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 185 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 190 bp

Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.73%
-----------------	--	-------

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

- 27 Fees The rates are "all-in". CEB does not have commitment or front-end fees.
- 28 Availability Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.
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.
- 29 Closing date 30/06/2028
- 30 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.
- 31 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:
Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%
Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;
Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.
- 32 Cost Recovery 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 authorization 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 authorized

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

GENERAL CONSIDERATIONS

- 33 Disclaimer The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB.
- 34 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 5.
 - 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
- 35 Conditions Precedent Usual for this type of transaction, including:
- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility
 - External legal opinion



Judetul Bucuresti Sectorul 5 al Municipiului Bucuresti

Telefon:

Înregistrat de: Neculai Corina Luiza

Email:

Data emitere: 15.07.2025 14:44

Bon de înregistrare

Număr înregistrare:	171718	Data:	15.07.2025
Tip document:	Intrare - Adresă primită prin e-mail		
Descriere conținut:	TRANSMITE OFERTA INDICATIVA		
Deponent:	BANCA de DEZVOLTARE a CONSILIULUI EUROPEI		
Proveniență / Destinatar:	BANCA de DEZVOLTARE a CONSILIULUI EUROPEI		
Adresă:	Franta Judet PARIS Localitate FR-75116 Strada 55, avenue Kléber, Nr FR-75116		
Număr file:			
Termen soluționare:	14.08.2025		



Direcția pentru Împrumuturi și Dezvoltare Socială
 Divizia Proiecte

**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

OFERTA INDICATIVĂ

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Împrumutat: | SECTORUL 5 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI („Sector 5”) |
| 2. Creditor: | Banca de Dezvoltare a Consiliului Europei (BDCE/CEB) |
| 3. Credit: | Facilitate de Finanțare a sectorului Public (FFP) – a se consulta Manualul pentru pregătirea și implementarea proiectelor Cap. 4.4. ¹ |
| 4. Scop: | Finanțare parțială a programului de investiții al Sectorului 5 |
| 5. Data aprobării: | CA din Octombrie 2025 |

CONDIȚIILE PROIECTULUI

- | | |
|--|---|
| 6. Eligibilitate: | Proiectul propus este eligibil în următorul sector de acțiune BDCE: „Sectorul de Acțiune pentru dezvoltare urbană, rurală și regională”/„Urban, Rural and Regional Development Focus Sector”. |
| 7. Beneficiari finali: | Peste 300.000 de cetățeni ai Sectorului 5 și populația Bucureștiului, în ansamblu - 2,1 milioane de locuitori. |
| 8. Activități care urmează să fie finanțate: | Sprrijinirea planului de investiții al Sectorului 5 referitor la:
(A) Componenta 1: eficiența energetică a clădirilor rezidențiale;
(B) Componenta 2: construirea de locuințe sociale;
(C) Componenta 3: renovarea instituțiilor de învățământ de stat. |
| 9. Management: | Răspunderea gestionării FFP revine Sectorului 5 al Municipiului București. FFP va fi gestionată de Sectorul 5, în cadrul aparatului de specialitate al Primarului Sectorului 5. Direcția Economică a Sectorului 5 va gestiona |

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.



- împrumutul, în ceea ce privește condițiile de tragere și plățile către contractanți.
10. Aspecte legate de achiziții: Lucrările, bunurile și serviciile finanțate de BDCE în cadrul FFP vor fi achiziționate în conformitate cu Secțiunea 2 din Ghidul BDCE privind Achizițiile (*CEB Procurement Guidelines*) și cu legislația română în materie de achiziții, care este aliniată cu directivele U.E. privind achizițiile.
11. Aspecte de conformitate: Proiectul va intra sub incidența Recomandărilor FATF (*Grupul de Acțiune Financiară Internațională*) și a Directivei UE 2015/849/CE privind prevenirea spălării banilor.
12. Aspecte care țin de garanțiile sociale și de mediu: Este de așteptat ca proiectul să respecte cerințele naționale și locale aplicabile în materie de sănătate, siguranță și mediu. Proiectul este încadrat la nivel moderat de risc.
13. Considerații privind schimbările climatice: Este de așteptat ca proiectul să respecte prevederile Acordului de la Paris. Având în vedere dimensiunile considerabile ale Sectorului 5 și amplasamentele diferite ale clădirilor care intră sub incidența finanțării investiției din partea BDCE, este posibil ca riscurile de natură climatică să rămână ridicate la nivelul unora dintre amplasamentele sub-proiectelor, cu toate acestea, este de așteptat ca măsurile din Planul pentru Analiza și Acoperirea Riscurilor (*Risk Analysis and Coverage Plan*) să fie suficiente pentru a scădea riscul rezidual la un nivel acceptabil.
14. Grafic de implementare: 2023-2027.
15. Costuri eligibile: Investițiile care fac obiectul unui împrumut acordat de BDCE respectă Manualul, Capitolul 5.
- Pentru claritate, Împrumutul acordat de BDCE poate fi alocat pentru acoperirea costurilor eligibile ante-menționate care au fost angajate, și, după caz, și plătite de către Împrumutat ulterior lunii ianuarie 2023 și cel târziu cu 18 luni înainte de semnarea Împrumutului și pre-finanțarea sa prin finanțare-punte aranjată/finanțări-punte aranjate de Împrumutat și/sau din fondurile proprii ale Împrumutatului, până când Împrumutul acordat de BDCE devine disponibil.
16. Asistență tehnică: Nesolicitată.
17. Plan de finanțare (milioane de Euro): Planul orientativ de finanțare a Proiectului (*Surse și Utilizări*) 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	83	43
Sector 5	78	40
Fonduri de la bugetul de stat	16,6	9
Fonduri UE	15,5	8
Total	193	100

Utilizări	Mil. Euro*	%*
C1. Eficiență energetică la nivelul clădirilor rezidențiale	132	68
C2. Construirea de locuințe sociale	25	13
C3. Renovarea instituțiilor de învățământ de stat	36	19
	193	100

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

Finanțarea maximă prin BDCE luată în considerare este 50% din costurile totale.

18. Indicatorii-cheie: Au fost conveniți și se vor regăsi în Acordul-cadru de împrumut (FLA).
19. Monitorizarea Proiectului BDCE: Monitorizarea FFP va fi efectuată în conformitate cu Politica BDCE de Împrumut și de Finanțare a Proiectelor.

CONDIȚIILE ÎMPRUMUTULUI

20. Tipul împrumutului: FFP
21. Intermediere: Nu se aplică
22. Valuta: Euro

3

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.



LD 2177 Ad 1

23. Suma inițială aferentă 53.000.000
 Împrumutului:
 Suma suplimentară aferentă 30.000.000
 Împrumutului:
24. Structura: Durata medie estimată până la 14 ani, care corespunde unei scadențe maxime de până la 25 de ani, incluzând o perioadă de grație posibilă de maximum 2 ani. Fiecare Trageră de Tranșă poate avea o scadență și o structură diferite, în funcție de nevoile Sectorului 5 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. Trageri Suma inițială aferentă Împrumutului a fost trasă integral în 2024.
26. Ratele: Rate fixe sau variabile, urmează să se stabilească la momentul tragerii.
 Ratele orientative aplicabile cuantumului suplimentar solicitat de 30 de milioane de Euro de la data de 15.07.2025 sunt:

Valută	83.000.000 Euro	
Scadență	25 de ani	
Structură	2 ani perioadă de grație, urmată de 23 de răscumpărări anuale, egale, începând cu finalul celui de-al 3-lea an	
Împrumut cu rată variabilă	Ecart până la 3 luni	
	EURIBOR ACT/360	+185 bp
Împrumut cu rată fixă	Ecart până la 6 luni	
	EURIBOR ACT/360	+190 bp
Împrumut cu rată fixă	Rata pt. plăți ale dobânzii	4,73%
		semestriale 30/360

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 Indicative. 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

4

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.



- conformitate cu clauzele și condițiile documentației-cadru relevante privind împrumutul.
27. Comisioanele: Ratele includ toate costurile (*all-in*). BDCE nu percepe comisioane de angajament sau la semnare (*front-end*).
28. Disponibilitatea: Tragerile urmează să se efectueze între minimum două și un număr maxim de tranșe, pe care Împrumutatul și Creditorul urmează să îl stabilească de comun acord.
- Prima tranșă nu poate depăși 50% din cuantumul împrumutului aprobat și va fi legată de alocarea împrumutului pe sub-proiectele identificate.
- O nouă tranșă va putea fi trasă de îndată ce tranșa anterioară a fost alocată integral, iar raportarea aferentă a fost finalizată.
29. Data finalizării: 30/06/2028
30. Garanția/îmbunătățirea calității creditului: Garanție asupra veniturilor proprii ale Împrumutatului și ipotecă mobilă asupra conturilor, prin care se asigură îndeplinirea obligațiilor financiare ale Împrumutatului, sub incidența împrumutului, împreună cu orice alt acord, document, înștiințare, înregistrare și formalitate necesare pentru perfectarea, opozabilitatea și executarea respectivei garanții și a garanției reale.
31. Acorduri formale: Orientativ: Dispoziție privind Modificarea Adversă Semnificativă; Clauză Neplată (*Cross Default*); Gaj Negativ și prevederi pari passu (inclusiv clauza de includere și plată anticipată către terți); Acorduri Formale Financiare: Raport Total datorie/ Venituri Operaționale – cel mult de 135%; Sold primar din exploatare la dobândă – cel puțin egal cu 150%; Raport Serviciul Anual al Datoriei/ Venituri Proprii – cel mult 30%.
32. Recuperarea costului: Împrumutatul 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 Împrumutatului 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 Împrumutatului și sunt valabile, obligatorii și executorii, în conformitate cu condițiile aferente, aplicabile în jurisdicția Împrumutatului.

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.



CONSIDERENTE GENERALE

33. 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 Documentația aferentă Împrumutului și Garanției care urmează să fie încheiată între Sectorul 5 și BDCE.
34. Următorii pași pentru rata de dobândă: Împrumutul propus este condiționat specific de următorii pași/termeni intermediari:
- O evaluare pozitivă a Sectorului 5 asupra prezentei Oferte Indicative;
 - Un rezultat pozitiv al negocierilor pe marginea documentației aferente împrumutului și garanției;
 - Existența tuturor celorlalte permise și autorizații pentru întocmirea și implementarea documentației aferente împrumutului și garanției.
35. Condiții suspensive: Cele uzuale pentru acest tip de tranzacție, inclusiv:
- Confirmarea alocării resurselor financiare care vin în completarea facilității acordate de BDCE;
 - Avizul juridic al consultantului extern;

6

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.





NOT AN OFFER

FOR DISCUSSIONS PURPOSES ONLY

This document does not constitute an offer of any nature whatsoever; 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

**Loans and Social Development Directorate
Projects Division**

INDICATIVE TERM SHEET

1	Borrower	SECTOR 5 OF THE MUNICIPALITY OF BUCHAREST ("Sector 5")
2	Lender	Council of Europe Development Bank (CEB)
3	Facility	Public sector Financing Facility (PFF) – see Handbook Chapter 4.4 ¹
4	Purpose	Partial financing of Sector 5 investment program
5	Targeted Approval	October 2025 AC

PROJECT TERMS

6	Eligibility	The proposed project is eligible under the Urban, rural and regional development focus sector.
7	Final beneficiaries	More than 300,000 citizens of sector 5 and the Bucharest population as a whole: including 2.1 million inhabitants.
8	Activities to be financed	Support Sector 5 investment plan in: (A) Component 1: Energy efficiency in residential buildings; (B) Component 2: Construction of social housing; (C) Component 3: Renovation of public educational buildings.
9	Management	The PFF's management will be a responsibility of Sector 5 of Bucharest. The PFF will be managed by Sector 5, within the specialized apparatus of the Mayor of Sector 5. Sector 5 Economic Direction will manage the loan in terms of disbursements and payments to contractors.
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	The project will be in line with FATF Recommendations and AML Directive (EU) 2015/849

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.

- 12 Environmental and social safeguards Aspects The project is expected to comply with applicable national and local health, safety and environmental requirements. The project is considered of moderate risk.
- 13 Climate change considerations The Project is expected to be considered Paris aligned. Given the extent of Sector 5 and the diverse location of the buildings under the CEB investment, climate risks may remain high for some of the subproject locations, however the measures in the Risk Analysis and Coverage Plan are expected to be sufficient to lower residual risk to an acceptable level.
- 14 Implementation 2023-2027
- 15 Eligible costs Investments under the CEB loan are in compliance with the Handbook Chapter 5.

For the avoidance of doubt, CEB's Loan can be allocated to eligible costs referred to above that have been committed and if applicable also paid by the Borrower after January 2023 and no more than 18 months prior to the CEB Loan being entered into and pre-financed through bridge financing(s) arranged by the Borrower and/or the Borrower's own funds pending CEB Loan becoming available.

- 16 Technical assistance Not required.

- 17 Financing Plan The indicative Project financing plan (Sources and Uses) is presented below:

Sources	MEUR	%*
CEB	83	43
Sector 5	78	40
State budget funds	16,6	9
EU funds	15,5	8
TOTAL	193	100

Uses	MEUR	%*
C1. Energy efficiency in residential buildings	132	68
C2. Construction of social housing	25	13
C3. Renovation of public educational buildings	36	19

TOTAL	193	100
--------------	------------	------------

* Percentages may not add up, due to rounding

- 18 Key indicators CEB maximum financing considered is 50% of the total eligible costs. Indicators have been agreed upon and will be reflected in the FLA.
- 19 CEB project monitoring Monitoring of the PFF will be carried out in line with CEB's Loan and Project Financing Policy

LOAN TERMS

- 20 Type PFF
- 21 Intermediation N/A
- 22 Currency euro
- 23 Original Loan amount 53,000,000
Additional loan Amount 30,000,000
- 24 Structure Estimated average duration of up to 14 years, corresponding to a maximum tenor of up to 25 years including a maximum possible grace period of 2 years. Each Tranche Disbursement may have a different tenor and structure, depending on Sector 5 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 Disbursements The original loan amount was disbursed in full in 2024.
- 26 Rates Fixed or floating to be determined at the time of the disbursement.

Indicative rates applicable to the additional EUR 30 million requested as of 15 July 2025 are:

Currency		EUR 83,000,000
Tenor		25 years
Structure		2 years grace, 23 equal annual redemptions beginning at the end of the 3rd year
Floating rate loan	Spread to 3 month EURIBOR ACT/360	+ 185 bp
	Spread to 6 month EURIBOR ACT/360	+ 190 bp

Fixed rate loan	Rate for semi-annual interest payments 30/360	4.73%
-----------------	--	-------

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

- 27 Fees** The rates are “all-in”. CEB does not have commitment or front-end fees.
- 28 Availability** Disbursements are to be made in a minimum of two and a maximum number of tranches to be mutually agreed upon with the Borrower.
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.
- 29 Closing date** 30/06/2028
- 30 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.
- 31 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:
Total Debt / Operational Revenues – not more than 135%
Primary Operating Balance / Interest – not less than or equal to 150%;
Annual Debt Service / Own Revenues – not more than 30%.
- 32 Cost Recovery** 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 authorization 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 authorized

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

GENERAL CONSIDERATIONS

- 33 Disclaimer The terms and conditions as set out herein include only the most important ones. All further details regarding the Project, the loan and the applicable clauses will be contained in the loan and security documentation to be concluded between Sector 5 and CEB.
- 34 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 5.
 - 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
- 35 Conditions Precedent Usual for this type of transaction, including:
- Confirmation of the allocation of the financial resources complementing CEB's facility
 - External legal opinion