

Descrierea Proiectului:

Acordarea unui împrumut senior garantat în valoare de până la 190.300.000 EUR (din care 180.300.000 EUR angajat și 10.000.000 EUR neangajat) în favoarea Rivus Investments SRL („Rivus” sau „Societatea”), o societate cu răspundere limitată înregistrată în România, pentru finanțarea dezvoltării unui proiect de regenerare urbană cu funcțiuni mixte situat în Cluj-Napoca, România („Proiectul”). Porțiunea angajată a împrumutului va include o tranșă „Creditul A” de până la 122.800.000 EUR pentru contul propriu al Băncii și o tranșă „Creditul B” de până la 57.500.000 EUR pentru contul altor finanțatori comerciali participanți la acest împrumut. Finanțarea face parte dintr-o tranzacție de tip club mai amplă, în valoare totală de până la 400,6 milioane EUR, ce se va realiza împreună cu alți creditori.

Obiectivele Proiectului

Dezvoltarea primelor două faze ale unui proiect amplu de regenerare urbană, care va include un centru comercial și de divertisment cu multiple componente de retail, consolidarea și reconversia a două clădiri istorice într-un centru dedicat artelor performative și spații de birouri, amenajarea unor centre interactive de divertisment pentru familii, precum și realizarea infrastructurii aferente și a lucrărilor de peisagistică.

Impactul de Tranzitie

Scor ETI: 61

- **Sustenabilitate:** Proiectul vizează obținerea certificării LEED Platinum, conformarea cu standardul nZEB cu o performanță superioară de minimum 10% și se urmărește și posibilitatea de a obține certificarea EDGE Advanced. Acesta integrează o serie extinsă de soluții verzi, menite să asigure sustenabilitatea și performanța ecologică a ansamblului. Printre acestea se numără un sistem fotovoltaic cu o suprafață de 13.000 mp și utilizarea pompelor de căldură aer-apă pentru asigurarea încălzirii și răcirii spațiilor. Emisiile de carbon încorporat vor fi reduse cu 10% prin efectuarea de analize ale ciclului de viață (LCA), iar două clădiri existente vor fi reabilite și reconvertite. Deșeurile generate în faza de construcție vor fi valorificate în proporție de 90% prin reciclare, iar consumul de apă va fi optimizat prin dotări cu fittinguri cu debit redus, sisteme inteligente de monitorizare și strategii de reutilizare a apei. Designul proiectului sprijină reziliența climatică, prevenirea poluării și conservarea biodiversității, prin replantarea de arbori, utilizarea speciilor autohtone în amenajările peisagistice și integrarea unor elemente dedicate faunei, precum zone de cuibărit pentru păsări și cărămizi ecologice pentru albine.

Competitivitate: Proiectul, cea mai amplă inițiativă de regenerare urbană din Cluj, transformă o fostă platformă industrială situată în proximitatea centrului orașului, a gării principale și de-a lungul râului Someș într-un ansamblu durabil, cu funcțiuni mixte.

Răspunzând provocărilor legate de extinderea urbană și presiunea generată de migrația internă și navetism, proiectul susține rolul esențial al Clujului ca pol regional de educație, inovație și cercetare. Pentru Municipality, acest proiect deblochează și valorifică un teren de înaltă valoare și asigură livrarea unor infrastructuri esențiale pe cheltuiala Sponsorului. Comunitatea beneficiază de accesul la zone anterior inaccesibile, precum și de noi spații culturale, de agrement și spații verzi. Pentru Sponsori, proiectul oferă o dezvoltare cu un grad ridicat de reziliență climatică, durabilă în timp și aliniată celor mai înalte standarde de construcție.

Informatii despre Client:

Rivus Investments SRL este o societate cu răspundere limitată, înregistrată în România.

Sumarul finantarii BERD:

EUR 130,100,000

Costurile Totale ale Proiectului

EUR 561,448,820

Sumar de Mediu si Social:

Clasificare B (ESP 2019). Proiectul vizează dezvoltarea unei proprietăți comerciale și recreative cu funcțiuni mixte, fiind de așteptat să genereze beneficii de mediu și sociale prin crearea de oportunități economice și amenajarea de spații publice verzi. Due diligence-ul de mediu și social (ESDD) a fost realizat de BERD cu sprijinul unui consultant extern și a inclus analiza chestionarului de mediu și social (E&S), documentația companiei, o vizită la fața locului și întâlniri cu Sponsorii și Antreprenorul General. Consultanți independenți au validat măsurile de sustenabilitate ale Proiectului, inclusiv alinierea la Taxonomia UE, certificările verzi vizate și aplicarea standardelor europene de mediu, sănătate și securitate (EHS), și au făcut o analiză de tip gap analysis față de standardele BERD. Riscurile de mediu și sociale asociate lucrărilor de demolare precum și construcției clădirilor și infrastructurii aferente sunt bine înțelese și pot fi gestionate eficient.

ESDD a constatat că Împrumutatul dispune de un Sistem de Management de Mediu și Social (ESMS) solid și de capacitatea necesară pentru implementarea Proiectului în conformitate cu Cerințele de Performanță ale Băncii, având experiență în livrarea de dezvoltări imobiliare mixte de înaltă calitate, conforme cu cerințele instituțiilor financiare internaționale.

Pentru faza de demolare a fost necesară o Evaluare a Impactului asupra Mediului (EIM), care a fost aprobată de autoritățile competente; demolarea a fost finalizată. De asemenea, a fost realizată o Evaluare Strategică de Mediu (SEA) pentru diferitele etape ale Proiectului. Antreprenorul General dispune de Planuri solide privind Mediul,

Sănătatea și Securitatea (EHS), iar subcontractorii sunt obligați să respecte cerințele E&S, aliniate bunelor practici în construcții.

A fost elaborat un Plan de Acțiune de Mediu și Social (ESAP), care angajează Împrumutatul, printre altele, să: se asigure că Planurile de Management E&S existente sunt conforme cu standardele BERD înainte de începerea lucrărilor de construcție; mențină ESMS-ul existent; obțină toate autorizațiile necesare înainte de începerea lucrărilor; dezvolte un mecanism adecvat de soluționare a reclamațiilor angajaților; elaboreze planuri pentru sănătate și siguranță în muncă, planuri de siguranță rutieră și management al traficului; și să se asigure că Planul de Angajament al Părților Interesate (SEP) este aliniat standardelor BERD.

Împrumutatul dispune de o Politică de Resurse Umane care include un mecanism de soluționare a reclamațiilor angajaților. Un sistem de management al lanțului de aprovizionare este în vigoare, care include manageri de achiziții, o politică de achiziții durabile, un cod de conduită al furnizorilor și proceduri de achiziții. Instalațiile solare de pe acoperiș vor avea o capacitate mai mică de 5 MW, iar furnizorii vor fi selectați din Green Technology Selector, în conformitate cu abordarea BERD privind managementul riscurilor din lanțul de aprovizionare pentru panouri solare.

Proiectul va urmări obținerea certificărilor LEED Platinum, nZEB și EDGE Advanced. Contaminarea localizată a solului identificată pe amplasament va fi reevaluată după finalizarea demolărilor și monitorizată, dacă este necesar. Împrumutatul s-a angajat, prin ESAP, să finalizeze orice lucrări de remediere necesare, care sunt considerate realizabile conform ghidurilor autorității naționale de mediu.

Riscurile de sănătate și siguranță în construcții sunt bine înțelese și gestionate de către Împrumutat și Antreprenorul General, fiind implementat un Plan de Management al Sănătății și Siguranței. ESDD a confirmat existența unor condiții de muncă curate și igienice, instruirea corespunzătoare a lucrătorilor, sesiuni de informare („toolbox talks”) și furnizarea echipamentului individual de protecție, alături de alte măsuri de siguranță.

Clădirile demolate au fost verificate pentru materiale care conțin azbest, iar acolo unde acesta a fost identificat, a fost manipulat și eliminat de către contractori autorizați. ESAP include o măsură suplimentară care impune gestionarea corespunzătoare a eventualului azbest rămas în clădirile ce vor fi păstrate, dacă este identificat.

Riscurile legate de sănătatea și siguranța comunității sunt limitate și bine atenuate prin Planuri de Management al Traficului și sisteme coordonate de siguranță la incendii și intervenție în caz de urgență.

Biodiversitatea a fost integrată în designul Proiectului, fiind realizat un studiu care a stat la baza selecției speciilor vegetale și a elementelor de design ecologic. Terenul aferent Proiectului a fost deținut anterior de un producător din industria grea, achiziționat de

Împrumutat în baza unui acord comercial amiabil. Producătorul a fost relocalat într-o unitate mai modernă și adecvată. BERD a vizitat noua locație, confirmând îmbunătățirea condițiilor de muncă și feedback-ul pozitiv din partea producătorului, fără a fi înregistrate cazuri de dislocare economică.

Patrimoniul cultural a fost integrat în designul Proiectului prin crearea unui centru cultural dedicat istoriei industriale a amplasamentului, precum și prin conservarea unor clădiri cu valoare istorică, încorporate în proiectul arhitectural.

Proiectul beneficiază de un Plan cuprinzător de Angajament al Părților Interesate, ce include o campanie publică de comunicare, un mecanism de soluționare a reclamațiilor comunității, un website dedicat și studii de consultare pentru a identifica nevoile locale.

BERD va monitoriza implementarea Proiectului prin intermediul unui consultant extern care reprezintă creditorii, precum și prin raportarea anuală E&S. Vizite suplimentare pe teren vor fi efectuate, după caz.

Cooperare Tehnica si Acordarea de Grant-uri

Nu este cazul

Adiționalitate

Contribuția acestui Proiect la adiționalitate derivă din structura de finanțare, Banca Europeană pentru Reconstrucție și Dezvoltare (BERD) acoperind un deficit de finanțare într-o tranzacție de amploare, destinată unui proiect complex de regenerare urbană. În plus, BERD contribuie la mobilizarea resurselor prin sindicalizarea ex-ante a sumei de 45 milioane EUR din totalul de 57,5 milioane EUR aferent tranșei Creditului B.

Detalii de contact ale Firmei

Raluca Munteanu

raluca.munteanu@iuliusmall.com

<https://iuliusmall.com/>

+4 0232 208 500

Adresa: Bdul. Tudor Vladimirescu, Iasi

Cod Postal: 700305

Fișă de date a proiectului (PSD) – Ultima actualizare:

30 aprilie 2025

Înțelegerea tranziției

Informații suplimentare privind abordarea BERD în ceea ce privește măsurarea impactului tranziției sunt disponibile [aici].

Oportunități de afaceri

Pentru oportunități de afaceri sau achiziții, contactați compania client.

Pentru oportunități de afaceri cu BERD (care nu sunt legate de achiziții), contactați:

Tel: +44 20 7338 7168

Email: projectenquiries@ebrd.com

Pentru proiectele din sectorul public, vizitați pagina de Achiziții BERD:

Tel: +44 20 7338 6794

Email: procurement@ebrd.com

Întrebări generale

Întrebări specifice pot fi adresate prin formularul de contact BERD.

Politica de mediu și socială (ESP)

Politica ESP și cerințele sale asociate privind mediul și aspectele sociale (ESR) stabilesc modul în care BERD își implementează angajamentul de a promova „dezvoltarea durabilă și ecologic responsabilă”. ESP și ESR includ prevederi specifice prin care clienții trebuie să respecte cerințele aplicabile din legislația națională privind informarea și consultarea publicului și să stabilească un mecanism de soluționare a plângerilor pentru a primi și facilita rezolvarea preocupărilor și nemulțumirilor părților interesate, în special legate de performanța de mediu și socială a clientului și a proiectului.

În funcție de natura și amploarea riscurilor și impacturilor de mediu și sociale ale unui proiect, BERD solicită, de asemenea, clienților să dezvăluie informații, după caz, despre riscurile și impacturile proiectului sau să desfășoare consultări semnificative cu părțile interesate, să țină cont de feedbackul acestora și să le răspundă.

Mai multe informații despre practicile BERD în acest sens sunt prezentate în Politica ESP.

Integritate și conformitate

Biroul Ofițerului-șef pentru Conformitate (OCCO) al BERD promovează buna guvernare și se asigură că cele mai înalte standarde de integritate sunt aplicate în toate activitățile Băncii, în conformitate cu cele mai bune practici internaționale. Verificări privind integritatea sunt efectuate pentru toți clienții Băncii pentru a garanta că proiectele nu prezintă riscuri inacceptabile de integritate sau reputaționale pentru Bancă. BERD consideră că identificarea și soluționarea problemelor în faza de evaluare și aprobare a proiectelor este cel mai eficient mod de a asigura integritatea tranzacțiilor. OCCO are un

rol esențial în aceste eforturi preventive și ajută la monitorizarea riscurilor de integritate în faza post-investiție.

De asemenea, OCCO este responsabil pentru investigarea acuzațiilor de fraudă, corupție și comportament neadecvat în cadrul proiectelor finanțate de BERD. Oricine, din interiorul sau din afara Băncii, care suspectează fraude sau acte de corupție, trebuie să trimită un raport scris către Ofițerul-șef pentru Conformitate, la adresa: compliance@ebrd.com. OCCO va analiza toate sesizările primite. Rapoartele pot fi transmise în orice limbă a Băncii sau a țărilor în care Banca operează. Informațiile furnizate trebuie să fie transmise cu bună credință.

Politica de Acces la Informații (AIP)

Politica AIP, care a intrat în vigoare la 1 ianuarie 2025, stabilește modul în care BERD dezvăluie informații și se consultă cu părțile interesate pentru a promova o mai bună înțelegere a strategiilor, politicilor și operațiunilor sale. Vă rugăm să vizitați pagina Politicii de Acces la Informații pentru a afla ce informații sunt disponibile pe site-ul BERD.

Solicitările specifice de informații pot fi adresate prin formularul de contact BERD.

Mecanismul Independent de Răspundere pentru Proiecte (IPAM)

Dacă demersurile de a soluționa problemele legate de mediu, aspecte sociale sau transparentă cu Clientul sau cu Banca nu au succes (de exemplu, prin mecanismul de soluționare a plângerilor la nivel de proiect al clientului sau prin contact direct cu conducerea Băncii), persoanele fizice sau organizațiile pot apela la **Mecanismul Independent de Răspundere pentru Proiecte (IPAM)** al BERD.

IPAM analizează în mod independent problemele legate de proiecte care se consideră că au provocat (sau ar putea provoca) prejudicii. Scopul acestui mecanism este: să sprijine dialogul dintre părțile interesate ale proiectului pentru a soluționa problemele legate de mediu, aspecte sociale și transparentă; să determine dacă Banca a respectat Politica sa de Mediu și Socială sau prevederile specifice proiectului din cadrul Politicii de Acces la Informații; și, dacă este cazul, să corecteze eventualele nerespectări ale acestor politici, prevenind totodată apariția altora în viitor.

Vă rugăm să vizitați pagina dedicată **Mecanismului Independent de Răspundere pentru Proiecte (IPAM)** pentru a afla mai multe despre mandatul acestuia și despre cum se poate depune o solicitare de revizuire. Alternativ, contactați IPAM prin e-mail la ipam@ebrd.com pentru îndrumare și informații suplimentare privind procedura de solicitare.