

REGULATION

FOR ORGANIZATION, OPERATION AND DEVELOPMENT REGULATION FOR THE INDUSTRIAL PARK "VGP PARK BRASOV"

1. RECITALS

- 1.1.** The Industrial Park "VGP PARK BRASOV" has a total area of 17.1 ha and it is a private property, mainly dedicated to light industrial and services, technology, and logistics development in a regime of specific facilities, to exploit the area potential of material and human resources (the "**Industrial Park**").
- 1.2.** The Industrial Park is positioned at the intersection of BRASOV's ring road with other important roads. The location having easy access to the national road DN73 and the European route E68.
- 1.3.** The Industrial Park has the entire utilities infrastructure necessary for the achievement and operation of investments.
- 1.4.** The title of Industrial Park has been obtained under Order no. 648 dated 21 April 2022 of the Ministry of Public Works, Development and Administration pursuant to the provisions of Law no. 186/2013 on the establishment and operation of industrial parks (the "**Law no. 186/2013**").
- 1.5.** This regulation (the "**Regulation**") provides the principles and rules of organization, operation, and development of the Industrial Park, observing the legal provisions and the rights and duties of both the Manager and its Residents.
- 1.6.** Compliance with this Regulation is mandatory for all Residents, according to the legal provisions in force.

2. DEFINITIONS

- 2.1.** In this Regulation, the terms and phrases below have the following meanings:

"**Common infrastructure**" means an integral part of the Industrial Park infrastructure consisting of the parts for

REGULAMENT

PENTRU ORGANIZAREA, FUNCTIONAREA SI DEZVOLTAREA PARCULUI INDUSTRIAL "VGP PARK BRASOV"

1. PREAMBUL

- 1.1.** Parcul industrial "VGP Park BRASOV" are o suprafata totala de 17.1 ha si este o proprietate privata, dedicata in principal productiei de industrie usoara, dezvoltarea tehnologiei si logisticii sub un regim de facilitati specifice, in scopul exploatarei potentialului de resurse materiale si umane din zona ("**Parcul industrial**").
- 1.2.** Parcul industrial este pozitionat in apropierea soselei de centura a orasului BRASOV, locatia avand acces usor la drumul national DN 73 si drumul european E68.
- 1.3.** Parcul industrial beneficiaza de toate utilitatile necesare realizarii si functionarii investitiei.
- 1.4.** Statutul de Parc industrial a fost obtinut prin Ordinul nr. 648 din 21 Aprilie 2022 emis de Ministrul Lucrarilor Publice, Dezvoltarii si Administratiei, in temeiul dispozitiilor Legii nr. 186/2013 privind infiintarea si functionarea parcurilor industriale ("**Legea 186/2013**").
- 1.5.** Prezentul regulament ("**Regulamentul**") stabileste principiile si regulile organizarii, functionarii si dezvoltarii Parcului industrial, cu respectarea prevederilor legale si drepturile si obligatiile Administratorului si Rezidentilor.
- 1.6.** Respectarea prezentului Regulament este obligatorie pentru toti Rezidentii, conform prevederilor legale in vigoare.

2. DEFINITII

- 2.1.** In prezentul Regulament, termenii si expresiile de mai jos au urmatorul inteles:

"**Infrastructura comuna**" inseamna parte integranta din infrastructura Parcului industrial, ce consta in partile destinate



common use by all Residents of the Industrial Park of the constructions, facilities/plants, parts of the power supply systems, telecommunications networks, gas supply networks, water supply networks, sewerage networks, and of the transport routes of any kind built on the land of the Industrial Park, parking, and internet services;

“Exclusive infrastructure” means an integral part of the Industrial Park infrastructure consisting of constructions, facilities/plants, parts of electric power supply systems, telecommunication networks, gas supply networks, water supply networks, sewerage network, related to the existing units in the Industrial Park;

“Individual maintenance expenses” means the amounts monthly owed to the Manager by the Resident under the Management Agreement, representing the equivalent of monthly expenses incurred by the Manager for the works and services of maintenance, repairs and/or upgrades agreed upon, where appropriate, to the Exclusive infrastructure, calculated and charged by the Manager;

“Industrial Park infrastructure” means all constructions, facilities/plants, power supply systems, telecommunication networks, gas supply networks, water supply networks, sewerage networks, transport routes, roads built on the land inside the Industrial Park area, parking and internet networks;

“Maintenance Common Expenses” means the amounts owed monthly to the Manager by all the Industrial Park residents, under the management and related services contract, or under the law, as the case may be, representing the proportionate quota of the costs incurred monthly by the Manager with the maintenance, repair and/or modernization works and services, where appropriate, to the common infrastructure, calculated and charged by the Manager;

folosintei comune de catre toti rezidentii Parcului industrial din constructiile, instalatiile, partile componente ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, retelelor de telecomunicatii, retelelor de alimentare cu gaze, retelelor de alimentare cu apa, retelelor de canalizare, precum si din caile de transport de orice fel edificate pe terenul aferent Parcului industrial, parcare si servicii de internet;

„Infrastructura exclusiva” inseamna partea integranta din infrastructura Parcului industrial ce consta in constructiile, instalatiile, partile componente sistemelor de alimentare cu energie electrica, retelelor de telecomunicatii, retelelor de alimentare cu gaze, retelelor de alimentare cu apa, retelelor de canalizare, aferente unitatilor existente in cadrul Parcului industrial;

“Cheltuieli de mentenanta individuale” inseamna sumele de bani datorate Administratorului de catre Rezident, lunar, in baza Contractului de Administrare, reprezentand contravaloarea cheltuielilor efectuate lunar de catre Administrator cu lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari convenite, dupa caz, asupra Infrastructurii exclusive, calculate si facturate de catre Administrator;

„Infrastructura Parcului industrial” înseamnă ansamblul de constructii, instalatii, sisteme de alimentare cu energie electrica, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu gaze, retele de alimentare cu apa, retele de canalizare, cai de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul Parcului industrial, parcare si retele de internet;

“Cheltuieli de mentenanta comune” inseamna sumele de bani datorate Administratorului, de catre toti rezidentii Parcului industrial, lunar, in baza contractului de administrare si prestari de servicii conexe ori, in temeiul legii, dupa caz, reprezentand contravaloarea cotei-parti proportionale din cheltuielile efectuate lunar de catre Administrator cu lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari, dupa caz, asupra infrastructurii comune, calculate si facturate de catre Administrator;

"Liability" means any and all claims, demands, actions, awards, compensation costs (including legal costs and disbursements), expenses, damages, losses, fines and other liabilities of whatsoever nature;

"Management Agreement" means the contract of management and ancillary services concluded in writing between the Manager and each Resident, and which establishes the legal framework governing the legal relationships between the Manager and the Resident, meaning that it regulates their mutual and interdependent rights and obligations for ensuring the use of one or more Units, and ensuring all and any Utilities and Services necessary for the activities within the Industrial Park, against payment of their value made by the Resident. The Manager may draft the commercial framework content of the Management Agreement which shall be enforced under regulation;

"Manager" means VGP Zone BRASOV SRL, a limited liability company, incorporated and functioning under the laws of Romania, Registration No.: J40 /4277 /2020, unique identification number (EUID): ROONRC. J40/4277/2020, sole registration code (CUI) RO36289628;

"Penalties" means the damages assessed in advance and owed by the Residents in case of breach of their obligations arising from this Regulation and/or the Management Agreement;

"Regulations" means unilateral legal documents developed by the Manager, according to Law no. 186/2013, legally binding for all the residents of the Industrial Park, regulating the actual organization and functioning of the Industrial Park;

"Resident" means any economic operator, Romanian and/or foreign legal entity, NGO, research institution, and other entities without legal personality, which operates according to law and develops economic, scientific research, exploitation of scientific research and/or technological development,

"Raspundere" inseamna orice si toate pretentiile, cererile, actiunile, adjudecarile, costurile compensatorii (inclusiv costurile si platile legale), cheltuielile, daunele, pierderile, amenzile si alte datorii de orice natura;

"Contract de Administrare" inseamna contractul de administrare si servicii conexe incheiat in forma scrisa intre Administrator si fiecare Rezident, prin care se stabileste cadrul legal care guverneaza raporturile dintre parti, prin care sunt reglementate drepturile si obligatiile reciproce si interdependente ale acestora, cu privire la asigurarea de catre Administrator a folosintei uneia sau a mai multor Unitati, asigurarea uneia sau a tuturor Serviciilor si Utilitatilor necesare desfasurarii activitatii Rezidentului in Parcul industrial, in schimbul platii contravalorii acestora de catre Rezident. Administratorul va putea elabora conținutul-cadru comercial al Contractului de Administrare, care va fi adoptat prin regulament;

"Administrator" inseamna VGP Zone BRASOV SRL, o societate cu raspundere limitata, organizata si functionand in conformitate cu legile din Romania, Nr. de înregistrare: J40 /4277 /2020, identificator unic la nivel European (EUID): ROONRC. J40/4277/2020, cod unic de înregistrare (CUI) RO36289628;

"Penalitati" inseamna daune-interese compensatorii evaluate anticipat si datorate de către Rezident, in cazul in care isi încalcă obligațiile ce izvorăsc din dispozițiile prezentului Regulament si/sau Contractul de Administrare;

"Regulamente" inseamna acte juridice unilaterale elaborate de catre Administrator, conform Legii nr. 186/2013, cu forta obligatorie fata de toti rezidentii Parcului industrial, care reglementeaza modalitatea concreta de organizare si functionare a Parcului industrial;

"Rezident" inseamna orice operator economic, persoana juridica romana si/sau straina, ONG-uri, institutii de cercetare si alte unitati care nu au personalitate juridica, care functioneaza conform legii si desfasoara activitati economice, de cercetare științifică, de valorificare a



agribusiness, logistics and innovative, industrial activities etc. in the Industrial Park under a Management Agreement;

"Services" means the services stipulated in schedules of the Management Agreements (for example: supply of Utilities, maintenance etc.);

"Title of Industrial Park" means an administrative document issued to the applicant by the specialized body of the central public administration that provides the industrial platform, the existing industrial platform or land designated for an Industrial Park the Industrial park legal regime provided by Law no. 186/2013;

"Unit" means an integral part of the Industrial Park, the property of the Manager, connected to the Park infrastructure, in which one or more of the Residents, as appropriate, develop economic, scientific research, exploitation of scientific research and/or agro-industrial, logistical and innovative technological development, industrial activities and other activities in the Industrial park, in a regime of specific facilities, in compliance with Law 186/2013;

"Utilities" means electricity, heat, gas, water supplies and sewerage, waste removal services, security, and internet services;

"Utilities charges" means money set and due to the Manager by the Resident, under the Management Agreement.

cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc. in cadrul Parcului industrial, in baza unui Contract de Administrare;

"Serviciile" înseamnă serviciile prevazute în anexele Contractului de Management (ex. asigurarea Utilitatilor, mentenanta etc.);

"Statutul de Parc industrial" înseamnă actul administrativ emis solicitantului de către organul de specialitate al administrației publice centrale, care confera platformei industriale ori terenului destinat Parcului industrial regimul juridic de Parc industrial prevazut de Legea nr. 186/2013;

"Unitate" înseamnă o parte integranta a Parcului industrial, proprietatea Administratorului, conectata la infrastructura Parcului industrial, in cadrul caruia unul sau mai multi dintre Rezidenti, dupa caz, desfasoara activitati economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică agroindustriale, logistice și inovative, industriale si altele in Parcul industrial, intr-un regim de facilitati specifice, cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 186/2013;

"Utilitati" înseamnă electricitate, caldura, gaz, apa si canalizare, evacuarea deseurilor, paza si servicii de internet;

"Contravaloare utilitati" înseamnă sumele de bani stabilite si datorate Administratorului de către rezidenții parcului, in baza Contractului de Administrare.

3. INDUSTRIAL PARK MANAGEMENT

3.1. Under the contractual relations concluded with the Residents, the Manager has mainly the following duties and obligations:

3. ADMINISTRAREA PARCULUI INDUSTRIAL

3.1. In temeiul raporturilor contractuale incheiate cu Rezidentii, Administratorul are in principal urmatoarele atributii si obligatii:

- | | |
|---|---|
| <p>a) observes and monitors (i) the compliance with the principles of equal treatment of all residents of the Industrial Park, (ii) its lack of involvement in abusive practices against the residents of the Industrial Park, (iii) the compulsory observance of the Regulations by all residents of the Industrial Park, (iv) the stimulation of creation of new jobs to capitalize on local or regional human potential;</p> | <p>a) observa si monitorizeaza (i) respectarea principiilor egalitatii de tratament pentru toti rezidentii Parcului industrial, (ii) neimplicarea sa in practici abuzive impotriva rezidentilor Parcului industrial, (iii) respectarea obligatorie a Regulamentelor de catre toti rezidentii Parcului industrial, (iv) stimularea constituirii de noi locuri de munca in vederea valorificarii potentialului uman local sau regional;</p> |
| <p>b) selects Residents of the Industrial Park from the economic operators who have registered offers, with the observance of these Regulations;</p> | <p>b) efectuează selecție de Rezidenți ai Parcului industrial dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, cu respectarea prezentului Regulament;</p> |
| <p>c) concludes Management Agreements with all Residents selected with the observance of this Regulation;</p> | <p>c) incheie Contracte de Administrare cu toti Rezidentii selectați cu respectarea prezentului Regulament;</p> |
| <p>d) provides the Residents with the right to use the Units subject to the Management Agreements concluded with them;</p> | <p>d) asigura Rezidentilor dreptul de folosinta asupra Unitatilor care formeaza obiectul Contractelor de Administrare încheiate cu aceștia;</p> |
| <p>e) ensure the Residents with right to use the Common infrastructure;</p> | <p>e) asigura dreptul Rezidentilor de folosinta asupra Infrastructurii comune;</p> |
| <p>f) conducts the works and services of maintenance, repairs and/or upgrades agreed upon, as appropriate, for the Industrial Park's infrastructure, to ensure the Residents normal use of the Utilities, the Exclusive infrastructure, and the Common infrastructure;</p> | <p>f) efectueaza lucrarile si serviciile de mentenanta, reparatii si/sau modernizari, convenite, dupa caz, asupra infrastructurii Parcului industrial, astfel incat sa asigure Rezidentilor folosinta normala asupra Unitatilor, Infrastructurii exclusive si Infrastructurii comune;</p> |
| <p>g) concludes commercial contracts with main Utility providers;</p> | <p>g) incheie contracte comerciale cu furnizorii primari de Utilitati;</p> |
| <p>h) elaborates the organization, operation and development strategy of the Industrial Park;</p> | <p>h) elaboreaza strategia de organizare, functionare si dezvoltare a Parcului industrial;</p> |
| <p>i) ensures the publication of the notices through its own website and/or other visible places within the Industrial Park;</p> | <p>i) asigură publicarea informarilor prin intermediul web site-ului propriu si/sau alte locuri vizibile in cadrul Parcului industrial;</p> |
| <p>j) manages the financial funds obtained from the Industrial Park management, according to the Industrial Park organization, operation and development strategy;</p> | <p>j) gestioneaza fondurile financiare obtinute din activitatea de administrare a Parcului industrial, conform strategiei de organizare, functionare si dezvoltare a Parcului industrial;</p> |



- k) can raise, in line with the Industrial Park organization, operation and development strategy, all financing sources of any credit institution for financing or co-financing, as appropriate, any investment projects of maintenance and/or development and/or retrofit of the Industrial Park infrastructure;
- l) can raise, in accordance with the strategy for the organization, operation and development of the Industrial Park, any sources of financing from private investors through the issue of bonds, under the conditions regulated by the legislation in force on companies;
- m) collaborates and cooperates with the central and/or local, national and/or community authorities, to ensure compliance with the law in the Industrial Park, as well as to implement the Industrial Park development strategy;
- n) collaborates and cooperates with non-governmental organizations, chambers of commerce and industry and, in general, with any natural or legal person, to implement the Industrial Park development strategy.

3.2. Under the contractual relations concluded with the Residents, the Manager has mainly the following rights:

- a) to collect monies from the Residents due to the Manager by them under the Management Agreement;
- b) to issue binding Regulations for the Residents;
- c) to notify under the law any competent public authority about breaching any laws within the Industrial Park;
- d) to exercise any other rights stipulated in the Management Agreements and/or its own regulations.

k) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului industrial, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit, în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricărui proiecte investitoriale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau rețehnologizare a infrastructurii Parcului industrial;

l) poate atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a Parcului industrial, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare privind societățile comerciale;

m) colaborează și cooperează cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul Parcului industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a Parcului industrial;

n) colaborează și cooperează cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a Parcului industrial.

3.2. În temeiul raporturilor contractuale încheiate cu Rezidenții, Administratorul are în principal următoarele drepturi:

- a) să încaseze de la Rezidenți sumele de bani datorate Administratorului de către aceștia, în baza Contractului de Administrare;
- b) să emită Regulamente obligatorii pentru Rezidenți;
- c) să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul Parcului industrial;
- d) să exercite orice alte drepturi prevăzute în Contractele de Administrare și/sau reglementările proprii.

4. INDUSTRIAL PARK RESIDENTS

4.1. Under the contractual relationship concluded with the Manager, the Residents have mainly the following duties and obligations:

- a) to pay to the Manager the amounts stipulated in the Management Agreements;
- b) to comply with the regulations issued by Manager;
- c) to use the Unit/ Units, the Common infrastructure and the Exclusive infrastructure with the diligence of a good owner, to not degrade or deteriorate them, so that, except for normal wear, to maintain the condition at the time of the conclusion of the Management Agreement;
- d) to comply with the destination of the Unit established in the Management Agreement;
- e) to refrain from making any changes to the Unit/ Units and the Common infrastructure, respectively the Exclusive infrastructure;
- f) to refrain from assigning to third parties rights arising from the Management Agreement;
- g) to comply with the traffic rules within the Industrial Park;
- h) to comply with all obligations regarding the technical requirements of the legislation in force on environmental protection;
- i) to comply with any other obligations deriving from the Management Agreements, the Regulations and other rules issued by the Manager;
- j) to refrain from any kind of manifestations, actions, statements, public communications affecting the image of the Industrial Park;

4. REZIDENTII PARCULUI INDUSTRIAL

4.1. In temeiul raporturilor contractuale incheiate cu Administratorul, Rezidentii au, in principal, urmatoarele obligatii:

- a) sa platească Administratorului sumele prevazute in Contractele de Administrare;
- b) sa respecte reglementarile emise de Administrator;
- c) sa foloseasca Unitatea/ Unitatile, Infrastructura exclusiva si Infrastructura comuna, cu diligența unui bun proprietar, sa nu le degradeze sau deterioreze, astfel incat, cu exceptia uzurii normale, sa le mentina in starea de la momentul incheierii Contractului de Administrare;
- d) sa respecte destinatia stabilita prin Contractul de Administrare;
- e) sa nu efectueze niciun fel de modificari asupra Unitatii/ Unitatilor si Infrastructurii exclusive aferente, respectiv Infrastructurii comune;
- f) sa nu ceseze fata de terti drepturile izvorate din Contractul de Administrare;
- g) sa respecte regulile de circulatie in incinta Parcului industrial;
- h) sa respecte toate obligatiile privind conditiile tehnice prevazute de legislatia in vigoare privind protectia mediului;
- i) sa respecte orice alte obligatii care decurg din Contractele de Administrare, Regulamente si alte reglementari emise de Administrator;
- j) sa se abtina de la orice fel de manifestari, actiuni, declaratii, comunicari publice care afecteaza imaginea Parcului industrial;



- k) to promptly inform the Manager on any defects, malfunctions, incidents, disputes between residents etc. that may affect the Industrial Park operation and the quality and continuity of the related services provided by the Manager;
- l) to obtain all permits, licenses and authorizations required by the law in force for its functioning within the Industrial Park;
- m) to enter into and maintain valid for the entire duration of the Management Agreement, insurance policies concluded with insurance companies acceptable to the Manager for third party liability, movable/ immovable property, activity etc. within the limits, conditions and terms specified in the Management Agreement.

4.2. Under the contractual relationship concluded with the Manager, the Residents have mainly the following rights:

- a) the right of use in relation to the Unit;
- b) the right to use the Exclusive infrastructure;
- c) the right to use the Common infrastructure.

5. INDUSTRIAL PARK UTILITIES

5.1. The Manager has the exclusive right and discretion to contract suppliers for Utilities and services for the Units under its property and exclusive management, in accordance with the needs of the Industrial Park operation.

5.2. The Residents may make non-binding proposals to the Manager regarding the necessary Utilities in the Industrial Park and the proposed suppliers, without affecting or restricting the exclusive right of the Manager according to Clause 5.1.

5.3. The Manager has the exclusive and discretionary competence in terms of legal, technical or economic decisions related to the optimal operation of the Industrial Park.

k) sa informeze prompt Administratorul cu privire la orice defecte, defectiuni, incidente, dispute intre rezidenti etc., care pot afecta functionarea Parcului industrial, calitatea si continuitatea serviciilor aferente furnizate de Administrator;

l) sa obtina toate permisele, licentele si avizele cerute de legea in vigoare pentru functionarea sa in cadrul Parcului industrial;

m) sa incheie si sa mentina valabile pe intreaga durata a derularii Contractului de Administrare, polite de asigurare incheiate cu societati de asigurare acceptabile Administratorului pentru raspundere fata de terti, bunuri mobile/imobile, activitate de risc etc. in limitele si conditiile specificate in Contractul de Administrare.

4.2. In temeiul raporturilor contractuale incheiate cu Administratorul, Rezidentii au, in principal, urmatoarele drepturi:

- a) dreptul de folosinta asupra Unitatii;
- b) dreptul de folosinta asupra Infrastructurii exclusive;
- c) dreptul de folosinta asupra Infrastructurii comune.

5. UTILITATILE PARCULUI INDUSTRIAL

5.1. Administratorul are dreptul exclusiv de a contracta furnizorii de Utilitati si servicii pentru Unitatile pe care le detine in proprietatea si le administreaza exclusiv, in conformitate cu nevoile exploatarii Parcului industrial.

5.2. Rezidentii pot face propuneri fara caracter obligatoriu Administratorului cu privire la Utilitatile necesare Parcului industrial si furnizorilor propusi, fara a afecta dreptul exclusiv al Administratorului potrivit Clauzei 5.1.

5.3. Administratorul are competenta exclusiva si discretionara in ceea ce priveste deciziile legale, tehnice sau economice legate de operarea optima a Parcului industrial.

6. INDUSTRIAL PARK INFRASTRUCTURE

6.1. The Industrial Park has the following utilities and facilities:

- a) electric power network;
- b) natural gas network;
- c) water network;
- d) sewerage network;
- e) exterior lighting;
- f) internal roads and parking areas;
- g) telecommunication conduits available to zonal telecom operators.

6.2. The Manager is the exclusive owner of the existing Industrial Park infrastructure and can make any changes it deems necessary, observing the provisions of the signed Management Agreements.

6.3. No Resident can make changes to the Industrial Park infrastructure without prior written consent of the Manager.

6.4. The Residents must inform the Manager of any failure or degradation of the Industrial park's infrastructure.

6.5. No Resident is entitled to use the Common Infrastructure for exclusive purposes or to make any modifications to it.

6.6. The Manager has the right to take any measures in order to remove any obstacles, restrictions, limitations etc. to the Common. Such measures may include, without limitation, the removal of obstacle, lifting of the goods dropped, restriction to access to means of transportation and/or machinery that may jeopardize, in the Manager's opinion, the Common infrastructure etc.

7. THE CONTRACT

7.1. The Manager has complete freedom regarding the selection of the Residents and the specific contractual conditions for each Resident separately.

6. INFRASTRUCTURA PARCULUI

6.1. Parcul industrial are urmatoarele utilitati si facilitati:

- a) energie electrica;
- b) gaze naturale;
- c) apa;
- d) canalizare;
- e) iluminat exterior;
- f) drumuri interioare si zone de parcare;
- g) canale de telecomunicatii disponibile operatorilor de telecomunicatii zonale.

6.2. Administratorul este proprietarul exclusiv al Infrastructurii Parcului industrial existente si poate face orice modificari pe care le considera necesare, respectand prevederile Contractelor de Administrare.

6.3. Niciun Rezident nu poate face modificari in Infrastructura Parcului industrial fara acordul scris prealabil al Administratorului.

6.4. Rezidentii trebuie sa informeze Administratorul cu privire la orice defectiune sau degradare a infrastructurii Parcului industrial.

6.5. Niciun Rezident nu are dreptul sa utilizeze Infrastructura comuna in scopuri exclusive sau sa aduca modificari acesteia.

6.6. Administratorul are dreptul de a lua orice masuri pentru a elimina orice obstacole, restrictii, limitari etc. asupra Infrastructurii comune. Astfel de masuri pot include, fara limitare, eliminarea obstacolului, ridicarea marfurilor cazute, refuzul accesului la mijloacele de transport si/sau echipamente care pot pune in pericol, in opinia Administratorului, Infrastructura comuna etc.

7. CONTRACTUL

7.1. Administratorul are libertate deplina in ceea ce priveste alegerea Rezidentilor si in ceea ce priveste stabilirea conditiilor contractuale specifice fiecarui Rezident separat.



- | | |
|---|---|
| <p>7.2. Enforcement by regulations of a framework content for the Management Agreements shall entitle the concerned person to become a Resident of the Industrial Park by signing a Management Agreement containing at least the provisions laid down in the framework content, while the contractual provisions shall be established by the parties' agreement.</p> | <p>7.2. Adoptarea prin regulamente a unui continut cadru al Contractelor de Administrare va permite persoanei vizate sa devina rezident al Parcului industrial prin semnarea unui Contract de Administrare care contine cel putin dispozitiile prevazute in contractul cadru, in timp ce prevederile contractuale particulare vor fi stabilite prin acordul partilor.</p> |
| <p>7.3. The Manager provides access to all Residents to the full range of related services, and all the contractual specific conditions shall undergo individual and direct negotiations. Also, special services demanded by a Resident's activity may be contracted by the Manager, upon the request of the respective Resident, only under an agreement between the Manager and the said Resident.</p> | <p>7.3. Administratorul asigura accesul tuturor Rezidentilor la intreaga gama de servicii conexe, iar toate conditiile contractuale specifice sunt supuse negocierilor individuale si directe. De asemenea, serviciile conexe speciale necesare activitatii unui Rezident pot fi contractate de catre Administrator, la cererea Rezidentului in cauza, numai in baza unui acord intre Administrator si Rezidentul respectiv.</p> |
| <p>7.4. The Management Agreements are the parties' law and are binding for the parties.</p> | <p>7.4. Contractele de Administrare sunt legea partilor si sunt obligatorii pentru parti.</p> |
| <p>7.5. In the event of termination of the Management Agreement, the Manager has the right to immediately take possession of the Unit that was the object of the respective Management Agreement.</p> | <p>7.5. In caz de incetare si/sau reziliere, a Contractului de Administrare, Administratorul are dreptul sa intre imediat in posesia Unitatii ce a format obiectul respectivului Contract de Administrare imediat.</p> |

8. THE RESIDENTS' ACTIVITIES

- 8.1.** The Residents are required to maintain for the entire duration of the Management Agreement the following:
- a) the main scope of business and the activity stated in the Management Agreement. Any amendments may be implemented only with prior written approval of the Manager;
 - b) all permits, approvals and authorizations required by the applicable law for the activity in the Industrial Park.;
- 8.2.** The Manager may support the Resident in obtaining endorsements, approvals or permits upon the request of the Resident, but is not responsible for the actual authorization or approval of the activity.

8. ACTIVITĂȚILE REZIDENTILOR

- 8.1.** Rezidentii trebuie sa mentina pe intreaga durata a Contractului de Administrare urmatoarele:
- a) obiectul principal de activitate si activitatea mentionata in Contractul de Administrare. Modificarile pot fi realizate doar cu acordul prealabil scris al Administratorului;
 - b) toate permisele, aprobarile si avizele cerute de legislatia in vigoare pentru activitatea in Parcul industrial.
- 8.2.** Administratorul poate sustine Rezidentul in obtinerea de avize, aprobari sau permise la cererea Rezidentului, dar nu este responsabil pentru autorizarea sau aprobarea efectiva a activitatii.

8.3. The Manager cannot be held responsible for any result arising due to the Resident's failure to perform their legal obligations regarding the activity conducted.

9. FINAL PROVISIONS

9.1. The Residents are liable to the Manager for failure to perform any of the obligations in accordance with this Regulation, other regulations issued by the Manager and the terms and conditions set out in the Management Agreement.

9.2. In this respect, the Manager is entitled to apply to the Residents the enalties established contractually and/or by the Regulation and/or the applicable law.

9.3. The Manager reserves the right to amend this Regulation whenever it deems necessary.

10. ENTRY INTO FORCE

10.1. The Regulation shall be adopted and enter into force after minimum 30 days from the date when it was published on the website.

8.3. Administratorul nu este responsabil pentru nicio consecinta rezultata din neindeplinirea obligatiilor legale ale Rezidentului cu privire la activitatea desfasurata.

9. DISPOZIȚII FINALE

9.1. Rezidentii sunt responsabili fata de Administrator pentru neindeplinirea oricarei obligatii, in conformitate cu prezentul Regulament, alte reglementari emise de Administrator si cu conditiile stabilite prin Contractul de Administrare.

9.2. In acest sens, Administratorul este indreptatit sa aplice Rezidentilor Penalitatiile stabilite contractual si/sau prin Regulament si prin legislatia aplicabila.

9.3. Administratorul isi rezerva dreptul de a modifica prezentul Regulament, oricand considera necesar.

10. INTRARE IN VIGOARE

10.1. Regulamentul va fi adoptat si va intra in vigoare dupa minimum 30 de zile de la data cand a fost publicat pe website.

Authorized proxy/Împuternicit

VGP ZONE BRASOV S.R.L.

Mr. Florin Stroe



CONTINUT CADRU AL CONTRACTELOR DE ADMINISTRARE

1. Cladirea: Standardul de constructie VGP

Cladirea va fi livrata conform urmatoarelor criterii /standarde:

- Structura de prefabricate de beton cu distanta intre stalpi 12 x 24 m.
- Inaltimea libera sub grinda – 10 m
- Fatada din prefabricate si panouri sandwich cu izolatie din vata minerala de 12 cm si coeficient de transfer termic de 0.338 W/m² K.
- Structura acoperisului din otel, cu strat de izolatie (PE foil), si izolatie din vata minerala de 16 cm cu membrana protectie ploaie de 1,5 cm TPO foil , coeficient de transfer 0.26 W/ m² K.
- 2 % material transparent la acoperis
- Sistem de drenaj la acoperis
- Intensitatea iluminatului masurata la 1 m deasupra pardoselii:
- 300 Lux in zona de expeditie
- 200 in celelalte zone ale depozitului
- 500 Lux in birouri
- 1 dock de camion la fiecare 800 / 1,000 m² construiti ; fiecare dock are o poarta sectionala cu dimensiunile de 3,000 x 3,200 mm. Toate docurile sunt echipate cu sisteme electrice de reglare, bare de protectie, burduf si trasee de ghidare.
- Podea de beton ranforsat cu sarcina maxima punctuala de 70 kN / m².
- Spatii administrative customizate, cu inaltimea libera de 2,800 mm. Acestea sunt incalzite independent independent prin sistem electric VFR. Unitatile externe sunt pe acoperisul depozitului in timp ce unitatile interne d eincalzire se afla atasate de tavanul suspendat. Toate spatiile administrative sunt ventilate mecanic. Materialele pentru podea pot fi alese de utilizator; Cele standard oferite sunt placi din ceramica si mochete cu durabilitate ridicata si podele PVC.
- Sistem de sprinklere ESFR de tavan
- Gard perimetral si acces pietonal
- Conectare la utilitati
- Drumuri de acces pentru pietoni si pentru camioane si manevrarea acestora – inclusiv a acelora care au 18 m lungime. Curtea are 32 m adancime in fata docurilor.

FRAMEWORK CONTENT OF THE MANAGEMENT AGREEMENTS

1. Building and construction: The VGP Standard

The building will be delivered according to the following standards and features:

- Prefabricated concrete load bearing structure with structural grid 12 x 24 m.
- Clear height under main roof structure beam at least 10m
- Façade cladding made of prefabricated sandwich panels with a mineral wool thermal insulation of 120 mm. U-value 0.338 W/sqmK.

- Roof structure consists of trapezoidal steel sheet, a vapor insulation layer (PE foil), mineral wool thermal insulation of 160 mm and a top waterproofing layer made of a 1.5 mm TPO foil. U-value 0.26 W/sqmK.
- At least 2% of the roof area will be made of transparent materials.
- Under pressure roof drainage system (siphonic) with internal water gullies and pipes.
- Lux intensities, measured at the height of 1000 mm above the floor:
 - 300 Lux in the warehouse expedition zones
 - 200 Lux in other parts of the warehouse (measurement without logistic racks)
 - 500 Lux for the office areas.
- 1 loading bays each 800/1000 sqm of internal floor area; each bay will have a colour coated section gate with dimensions of 3000x3200 mm. All loading bays will be equipped with electrical dock levellers, bumpers, dock shelters and guiding rails.
- Concrete floor slabs, abrasion resistant and dust free, with maximum load bearing capacity of 70 kN/sqm.
- Customised administrative areas, with clear height of 2800 mm. These areas are heated independently through an electrical VRF system. External units will be located on the roof of the warehouse while the internal units are embedded in the suspended ceiling. Mechanical ventilation is provided in the whole administrative areas. Floor materials can be selected by the user; standard materials offered are ceramic tiles, high durability carpets (in tiles) and PVC floors.
- Wet pipe ESFR roof only sprinkler system.
- External perimeter fences and pedestrian pathways will be guaranteed.
- Utilities connection will be guaranteed.
- All access ways for trucks, including parking and manipulation spaces, are designed to offer comfortable manipulation to fully loaded 18m long vehicles. The yard in front of the building is at least 32 meters in depth.
- Photovoltaic panels on the roof of the warehouse according to the local regulations.



2. PRINCIPALII TERMENI COMERCIALI

Prim acces	VGP va acorda o perioada de prim access de o luna, in vederea instalarii infrastructurii IT, si a altor elemente necesare desfasurarii activitatii.
Indexare anuala	Platile vor fi indexate anual, doar in crestere daca este cazul , avand ca referinta indicele HICP EU (Indicele Armonizat al Preturilor de Consum) publicat de EUROSTAT.
Furnizare utilitati	VGP asigura conectarea la utilitati – apa, electricitate, gaz, la fiecare unitate. Consumul de utilitati va fi monitorizat separat pentru fiecare si costul de la fiecare furnizor de utilitati va fi refacturat open book, pro rata, conform consumului inregistrat si aferent unitatii. Deseurile, securitatea si telecomunicatiile vor fi contractate direct de rezident.
Mentenananta/servicii	VGP va furniza urmatoarele servicii, asa cum sunt descrise in lista de mai jos: Costul real va fi prezentat transparent in varianta "open book" si va fi regularizat anual cu sumele incasate in avans , pana cel tarziu a la 31 Iunie pentru anul calendaristic anterior.

No./Nr.	Service/Serviciu	Description of Costs Associated with the Service/Descrierea costurilor aferente Serviciului
1.	Road Cleaning /Curățarea drumurilor	Fees paid for cleaning access roads, including sidewalks, maintenance costs and snow and ice removal costs. /Taxe achitate pentru curățarea drumurilor de acces, inclusiv trotuarele, costurile de întreținere și costurile pentru îndepărtarea zăpezii și gheții.
2.	Landscaping/Gardening/Spații verzi/Grădinărit/	Costs for looking after greenery, including plant and tree care; costs for care of open areas, parking spaces and access roads / Costuri pentru îngrijirea spațiilor verzi, inclusiv a plantelor și copacilor; costuri pentru îngrijirea spațiilor deschise, a spațiilor de parcare și a drumurilor de acces.
3.	Gate House, Fencing/Cabina portarului, garduri	Costs for operation and maintenance of the gate house, security, to the extent that security is available; access gates, and fencing./Costuri pentru exploatarea și întreținerea cabinei portarului, pază, dacă există pază; porți de acces și garduri.
4.	Fire Prevention Equipment/Echipamente de prevenire a incendiilor	Costs for procurement, operation, maintenance and certification of hydrants, fire extinguishers and Electric fire alert (EPS) with direct connection with local fire brigades/Costuri pentru achiziția, exploatarea, întreținerea și certificarea hidranților, stingătoarelor de incendii și alarmelor electrice contra incendiilor (EPS), cu conexiune directă la echipele de pompieri locale

5.	Cleaning (incl. Facade, Roof and External Windows)/Curățenie (incl. fațada, acoperișul și ferestrele exterioare)	Costs for all work associated with cleaning and other operational maintenance in particular of the facade and outer skin of the Building and costs for removal of snow and ice, including off the roof of the Building / Costuri pentru toate activitățile aferente curățeniei și altor operații de întreținere, în special a fațadei și învelișului exterior al Clădirii, și costuri pentru îndepărtarea zăpezii și gheții, inclusiv de pe acoperișul Clădirii.
6.	HVAC	Costs for maintenance and repairs of all HVAC equipment, including operational repairs, liquid replenishment and other associated operational costs. /Costuri atrase de întreținerea și repararea tuturor instalațiilor de ÎVAC, inclusiv reparații operaționale, alimentarea cu lichid și alte costuri operaționale aferente.
7.	Other Operating Services/Alte Servicii de exploatare	Other operating, maintenance and repair costs, not listed above, in particular costs associated with the building and infrastructure around in the scope necessary for operation, access and/or proper use of the Building. /Alte costuri de exploatare, întreținere și reparații, care nu sunt listate mai sus, în special costuri aferente Clădirii și infrastructurii din jur în scopul necesar pentru funcționarea, accesul și/sau utilizarea corespunzătoare a Clădirii.
8.	Real Estate Tax/Impozit pe proprietate	Public charges levied on the property, including, but not limited to, real estate taxes on the building. /Taxe publice percepute pentru proprietate, incluzând fără a se limita însă la impozitele pe Clădire.
9.	VGP's Insurance/Asigurarea VGP	Costs for concluding and maintaining insurance in connection with the operation and ownership of the building. /Costuri suportate pentru încheierea și menținerea asigurării în legătură cu exploatarea și proprietatea asupra Clădirii.
10.	Administrative Services/Servicii administrative	Costs for management of the property comprising the building in the amount of 3% of the rental fee /Costuri de administrare a proprietății care cuprinde Clădirea în cuantum de 3% din pretul folosintei.

Termen de plata

Lunar in avans. Se va aplica TVA in corelatie cu normele in vigoare..

Garantia

VGP solicita o garantie la semnarea contractului sub forma de scrisoare de garantie sau depozit cash.

Investitii Extra

Daca rezidentul va solicita modificari ale constructiei pe durata de executie, care nu sunt in specificatiile standard VGP, atunci VGP si rezidentul agreeaza costurile suplimentare si capitalizarea acestora conform formulei de mai jos. Plata datorata prin contract va creste automat cu rata suplimentara pe toata durata fixa a contractului.



Ambele parti vor confirma cresterea printr-un act additional la contractul existent. Costurile vor fi prezentate transparent in sistem " open-book".

La reinoirea contractului, dupa prima durata fixa, aceste costuri suplimentare, fiind amortizate déjà, nu se vor mai aplica.

$$\text{Rata Suplimentara} = \frac{\text{CC} \times \text{C}}{\text{T}}$$

CC Costuri Constructii
C Factor de capitalizare
T Termenul/ durata contractului

Asigurare

Intreaga proprietate va fi asigurata de VGP, iar rezidentul va asigura bunurile si echipamentele. VGP, daca nu se negociaza nici o clauza de compensare cu firma de asigurari a rezidentului, poate solicita rezidentului si asigurare pentru terti. Costul asigurarii va fi adaugat separat in costul de servicii.

Predare spatiu

In aceleasi conditii ca la protocolul de predare, lunadu-se in calcul uzura normala a cladirii.

MAIN COMMERCIAL TERMS

Early access

VGP will grant an early access period of one month, for the purpose of installation of racking systems, IT infrastructure and other fixtures for the intended activities.

Indexation

The fees will be indexed annually in January, upwards only, in accordance with the HICP EU Index (the Harmonised Index of Consumer Prices) as published by EUROSTAT.

Supply of utilities

VGP assures the connection of utilities such as water, electricity, heat and gas to the building. If technically possible the consumption of utilities will be contracted directly by the resident. If technically not feasible the costs invoiced by the respective media suppliers will be re-invoiced open book and on a one-to-one base. Allocation of cost of utilities will be done according to the pro rata consumption registered (actual consumption invoices) or the pro rata leased part of the building (other utility related costs).

Waste, security, and telecommunication services will be contracted by the residents individually.

Service charge

VGP will provide all property related services, as stated in the list below.

An amount determined **per sqm per month** will be invoiced monthly as an advance payment. The actual costs of the services will be presented on an **open book basis** and will be settled yearly against the advanced payments, the latest by the 31st of June for the past year.



No./Nr.	Service/Serviciu	Description of Costs Associated with the Service/Descrierea costurilor aferente Serviciului
1.	Road Cleaning /Curățarea drumurilor	Fees paid for cleaning access roads, including sidewalks, maintenance costs and snow and ice removal costs. /Taxe achitate pentru curățarea drumurilor de acces, inclusiv trotuarele, costurile de întreținere și costurile pentru îndepărtarea zăpezii și gheții.
2.	Landscaping/Gardening/Spații verzi/Grădinărit/	Costs for looking after greenery, including plant and tree care; costs for care of open areas, parking spaces and access roads / Costuri pentru îngrijirea spațiilor verzi, inclusiv a plantelor și copacilor; costuri pentru îngrijirea spațiilor deschise, a spațiilor de parcare și a drumurilor de acces.
3.	Gate House, Fencing/Cabina portarului, garduri	Costs for operation and maintenance of the gate house, security, to the extent that security is available; access gates, and fencing./Costuri pentru exploatarea și întreținerea cabinei portarului, pază, dacă există pază; porți de acces și garduri.
4.	Fire Prevention Equipment/Echipamente de prevenire a incendiilor	Costs for procurement, operation, maintenance and certification of hydrants, fire extinguishers and Electric fire alert (EPS) with direct connection with local fire brigades/Costuri pentru achiziția, exploatarea, întreținerea și certificarea hidranților, stingătoarelor de incendii și alarmelor electrice contra incendiilor (EPS), cu conexiune directă la echipele de pompieri locale
5.	Cleaning (incl. Facade, Roof and External Windows)/Curățenie (incl. fațada, acoperișul și ferestrele exterioare)	Costs for all work associated with cleaning and other operational maintenance in particular of the facade and outer skin of the building and costs for removal of snow and ice, including off the roof of the Building / Costuri pentru toate activitățile aferente curățeniei și altor operații de întreținere, în special a fațadei și învelișului exterior al Clădirii, și costuri pentru îndepărtarea zăpezii și gheții, inclusiv de pe acoperișul Clădirii.
6.	HVAC	Costs for maintenance and repairs of all HVAC equipment, including operational repairs, liquid replenishment and other associated operational costs. /Costuri atrase de întreținerea și repararea tuturor instalațiilor de ÎVAC, inclusiv reparații operaționale, alimentarea cu lichid și alte costuri operaționale aferente.
7.	Other Operating Services/Alte Servicii de exploatare	Other operating, maintenance and repair costs, not listed above, in particular costs associated with the building and infrastructure around in the scope necessary for operation, access and/or proper use of the Building. /Alte costuri de exploatare, întreținere și reparații, care nu sunt listate mai sus, în special costuri aferente Clădirii și infrastructurii din jur în scopul necesar pentru funcționarea, accesul și/sau utilizarea corespunzătoare a Clădirii.

8.	Real Estate Tax/Impozit pe proprietate	Public charges levied on the property, including, but not limited to, real estate taxes on the Building./Taxe publice percepute pentru proprietate, incluzând fără a se limita însă la impozitele pe Clădire.
9.	VGP's Insurance/Asigurarea VGP	Costs for concluding and maintaining insurance in connection with the operation and ownership of the Building./Costuri suportate pentru încheierea și menținerea asigurării în legătură cu exploatarea și proprietatea asupra Clădirii.
10.	Administrative Services/Servicii administrative	Costs for management of the property comprising the building in the amount of 3% of the rental fee /Costuri de administrare a proprietății care cuprinde Clădirea în cuantum de 3% din pretul folosinței.

Payment terms

Rent and Service Charge shall be payable monthly in advance. Applicable value added tax (VAT) shall be charged in accordance with relevant regulations.

Security deposit

VGP requires a guarantee before the start of the contract in the form of a bank guarantee or cash deposit.

Extra investments

If resident asks for additional technical or constructional changes during the construction period, which do not form part of the standard technical building specifications, such as but not limited to utility connection for the cooling units, etc., then the resident and VGP can agree on the extra costs taking into consideration a capitalization as stated in the formula below. The initial fee indicated in the lease agreement shall be automatically increased with a supplementary rate during the first fixed period of the contract.

Both parties will confirm the increase by exchange of letters or an addendum to the agreement made. The costs will be presented on the bases of an open book procedure.

At the renewal of the contract after the first fixed term, the supplementary rates will no longer apply

$$\text{Supplementary Rate} = \frac{\text{CC} \times \text{C}}{\text{T}}$$

CC Construction Costs
C Capitalization factor
T Term of the contract

Insurance

The entire property will be insured by VGP, whereas the resident will insure own goods and equipment. VGP, in case no waiver can be negotiated with the insurance company of the resident will also insure third party liability. The insurance cost will be charged separately in a service charge.

Reinstatement

In the same condition as at the initial handover date, fair wear and tear considered.