sustenabilitate

IULIUS

Raport de sustenabilitate

2025

RAPORT DE SUSTENABILITATE

IULIUS 2025

Coordonator: Chelaru Dan-Adrian | Group Sustainability Officer

Echipa de lucru: Task-Force Sustainability IULIUS

Data publicare: August 2026

IULIUS

TOMORROW IS INFINITE



cuprins

prezentare generală 4

aspecte generale 5

model de afaceri 12

strategie. implementare. impact 37

declarația de sustenabilitate 42

despre raportare 43

guvernanța sustenabilității 47

dubla materialitate 52

performanța ESG 59

mediu 60

social 94

guvernanță 116

index ESRS 123

PREZENTARE GENERALĂ

1

IULIUS creează destinații cu funcțiuni mixte care dezvoltă comunități și generează valoare pe termen lung, în mod responsabil.



aspecte generale

cuvânt înainte

performanță în sustenabilitate

rezultate 2025 pe scurt





„Noua generație de proiecte IULIUS este construită pe baza convingerii noastre că orașele viitorului trebuie să fie mai verzi, mai conectate, mai locuibile.”

Iulian Dascălu
Președinte IULIUS

Cuvânt înainte

„Am căutat dintotdeauna să facem bine orașelor prin proiectele noastre: să investim cu sens, să construim spații care apropie oamenii și să contribuim la orașe mai prietenoase, mai vii, mai pregătite pentru viitor. De aceea, nu privim ***sustenabilitatea*** ***ca pe o direcție separată, ci ca pe o parte esențială a felului în care luăm decizii, investim și dezvoltăm pe termen lung.***

În 2025, am continuat să inovăm, bazându-ne pe experiența acumulată în 25 de ani de investiții în regenerare urbană. Am avansat cu proiectele din noul val IULIUS, care ridică ștacheta în dezvoltarea orașelor printr-un focus clar pe sustenabilitate, calitate urbană și responsabilitate socială. ***RIVUS Cluj-Napoca*** *este unul dintre aceste proiecte: o investiție de peste o jumătate de miliard de euro cu o abordare orientată spre viitor, în care natura ocupă locul central, iar clădirile sunt eficiente energetic, cu fațade și acoperișuri verzi și grădini amenajate pe verticală.*

RIVUS este, prin natura sa, un proiect sustenabil. Redesenăm harta orașului prin revitalizarea unei zone inaccesibile până acum comunității și transformăm, în premieră, o fostă insulă de poluare într-o oază verde. Facem acest lucru alături de arhitecții olandezi de la ***UNStudio****, recunoscuți la nivel mondial pentru proiecte în care sustenabilitatea este integrată de la prima linie de concept. RIVUS este unic și prin faptul că a obținut cea mai mare finanțare verde acordată până acum pe piața de real estate din România. Pentru noi, acest lucru reprezintă mai mult decât o performanță financiară: este un vot de încredere din partea finanțatorilor și o validare a filosofiei noastre privind dezvoltarea viitoare a orașelor.*

Tot în 2025, am început procesul de remodelare a ***PALAS****, proiect emblematic pentru Iași și pentru IULIUS, deschizător de drum în regenerarea urbană din România. În peste 13 ani de funcționare, Palas a demonstrat că un proiect urban bine gândit poate deveni parte din identitatea unui oraș. Astăzi, îl ducem mai departe, adaptându-l la noile așteptări ale comunității și la noile standarde de eficiență, confort și experiență urbană. Sustenabilitatea înseamnă și capacitatea de a evolua, de a îmbunătăți ceea ce există, nu doar de a construi de la zero. Avem și în acest nou demers alături de noi o echipă valoroasă de arhitecți,* ***Foster + Partners****, care propun extinderea amprentei verzi, crearea de noi spații de recreere, redesenarea zonei de retail și o mai bună integrare a proiectului în țesătura urbană.*

Noua generație de proiecte IULIUS este construită pe baza convingerii noastre că orașele viitorului trebuie să fie mai verzi, mai conectate, mai locuibile. *De aceea, lucrăm cu birouri internaționale de arhitectură care pornesc de la sustenabilitate ca premisă de proiectare, nu ca element adăugat ulterior. Pentru noi, progresul real se vede atunci când ceea ce construim astăzi rămâne valoros în timp.”*

Iulian Dascălu | Președinte IULIUS



performanță în sustenabilitate

Impact pozitiv. Valoare durabilă

Construim orașe mai bune și generăm valoare pe termen lung pentru comunități, mediu și economia locală.

E — **MEDIU**
Ne asumăm tranziția către un viitor cu emisii reduse și resurse protejate.

S — **SOCIAL**
Dezvoltăm comunități incluzive și vibrante, în care oamenii prosperă.

G — **GUVERNANȚĂ**
Acționăm responsabil, cu integritate și transparență, în tot ceea ce facem.

100%
PORTOFOLIU CERTIFICAT SAU ÎN CURS DE CERTIFICARE
conform standardelor green internaționale

100%
DIN CENTRELE IULIUS
desfășoară anual proiecte de implicare în comunitate

180.000 mp
GRĂDINI URBANE INTEGRATE
+20 milioane euro investiții inițiale în spații verzi

100%
ENERGIE REGENERABILĂ
electricitate utilizată din surse on-site și off-site (GOs)

190 mil. €
INVESTIȚII ÎN CONECTIVITATE, INFRASTRUCTURĂ, FACILITĂȚI PUBLICE

330 mil. €
BENEFICII ECONOMICE
generate de taxe și impozite

8 PROIECTE în portofoliul operațional

3 PROIECTE în dezvoltare

+70 mil. VIZITATORI trafic anual

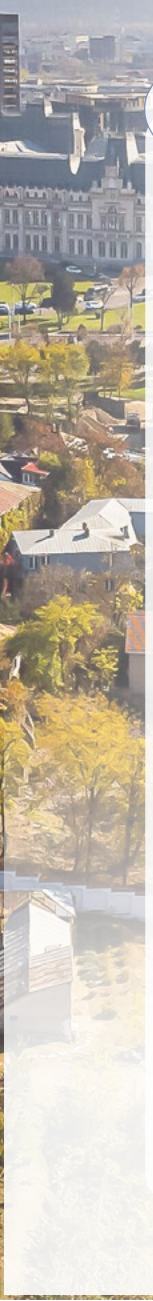
+29.500 ANGAJAȚI în centrele office

+170 SEDII DE COMPANII

+1000 LOCURI BICICLETE cu piste dedicate, dușuri și vestiare dedicate

100 STAȚII DE ÎNCĂRCARE EV

2025 pe scurt



MEDIU

Tranziție climatică și utilizarea responsabilă a resurselor

100%
energie electrică achiziționată din surse regenerabile (GO)

-73%
emisii operaționale Scope 1+2 (market-based) față de 2019

-86%
intensitate emisii operaționale Scope 1+2 (market-based) față de 2019

-22%
consum absolut de apă (m3) față de 2019

-19%
intensitate generare deșeuri (kg/m2 GLA) față de 2019

~ 53 mii tCO_2e
emisii Scope 3 calculate pentru anul 2025

SOCIAL

Oameni, comunități, destinații sigure și relevante

74 mil.
vizite anual în proiectele IULIUS

8,6 ore
de instruire / angajat

95%
din angajați incluși în procesul anual de evaluare a performanței

26%
femei în funcții de top-management

14%
femei în C-SUITE

0
accidente de muncă soldate cu deces

GUVERNANȚĂ

Decizii responsabile, transparență și finanțare sustenabilă

declarație ESG
publicată voluntar, structurată pe principiile ESRS

~400 mil. €
finanțare sindicalizată verde pentru RIVUS Cluj-Napoca

screening ESG
aplicat proiectelor noi și investițiilor majore, conform ESMS

28
furnizori strategici evaluați prin screening ESG

0
cazuri confirmate de corupție

0
incidente privind protecția datelor

Rezultatele cheie din anul 2025 reflectă progresul IULIUS în materie de decarbonizare, eficiența resurselor, impact social și guvernanță responsabilă.

aliniere cu Taxonomia UE

Cadrul pentru evaluarea contribuției proiectelor IULIUS la tranziția către o economie sustenabilă.

CONTEXT

Taxonomia UE reprezintă sistemul european de clasificare a activităților economice care pot fi considerate sustenabile din punct de vedere al mediului. Pentru IULIUS, acest cadru este relevant atât din perspectiva raportării de sustenabilitate, cât și ca instrument de evaluare a investițiilor, proiectelor noi, activelor operaționale și finanțărilor sustenabile.

Cele 6 obiective de mediu

1. Atenuarea schimbărilor climatice;
2. Adaptarea la schimbările climatice;
3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine;
4. Tranziția către o economie circulară;
5. Prevenirea și controlul poluării;
6. Protecția și refacerea biodiversității și ecosistemelor.

Abordarea IULIUS pentru FY2025

Ca parte integrantă a raportării de sustenabilitate, Grupul și-a evaluat activitatea financiară pentru 2025 în raport cu criteriile Taxonomiei UE, în temeiul Regulamentului (UE) 2020/852 al Parlamentului și Consiliului European, precum și al Actelor Delegate 2021/2139, 2022/1214, 2023/2485, 2023/2486, 2021/2178 și 2026/73.

Cum evaluăm activitățile

Activitate eligibilă
corespunde descrierii uneia dintre activitățile definite prin actele delegate aplicabile.

Activitate aliniată
o activitate eligibilă care îndeplinește cumulativ toate condițiile prevăzute de Taxonomia UE.

Condiții de aliniere

① contribuție substanțială pentru cel puțin un obiectiv de mediu
② fără prejudicii semnificative pentru celelalte obiective (DNSH)
③ respectarea garanțiilor minime sociale
④ respectarea criteriilor tehnice de examinare

Activități relevante pentru IULIUS

7.1
Construcția de clădiri noi
relevantă pentru proiectele aflate în dezvoltare.

7.7
Achiziția și deținerea de clădiri
relevantă pentru activele operaționale din portofoliu.

REZULTATE

Rezultatele evaluării

Evaluarea pentru FY2025 urmărește determinarea ponderii activităților eligibile și aliniate la Taxonomia UE pentru cei trei indicatori principali: cifra de afaceri, CapEx și OpEx. Calculul este realizat pe baza datelor financiare consolidate, a documentației tehnice disponibile și a criteriilor aplicabile activităților economice relevante pentru IULIUS.

Pentru FY2025, analiza se concentrează asupra activităților 7.1 Construcția de clădiri noi și 7.7 Achiziția și deținerea de clădiri, acestea fiind activitățile relevante pentru modelul de business al Grupului și pentru structura portofoliului.

Indicatorii Taxonomiei UE

Cifra de afaceri venituri asociate activităților eligibile și, după caz, aliniate la Taxonomia UE

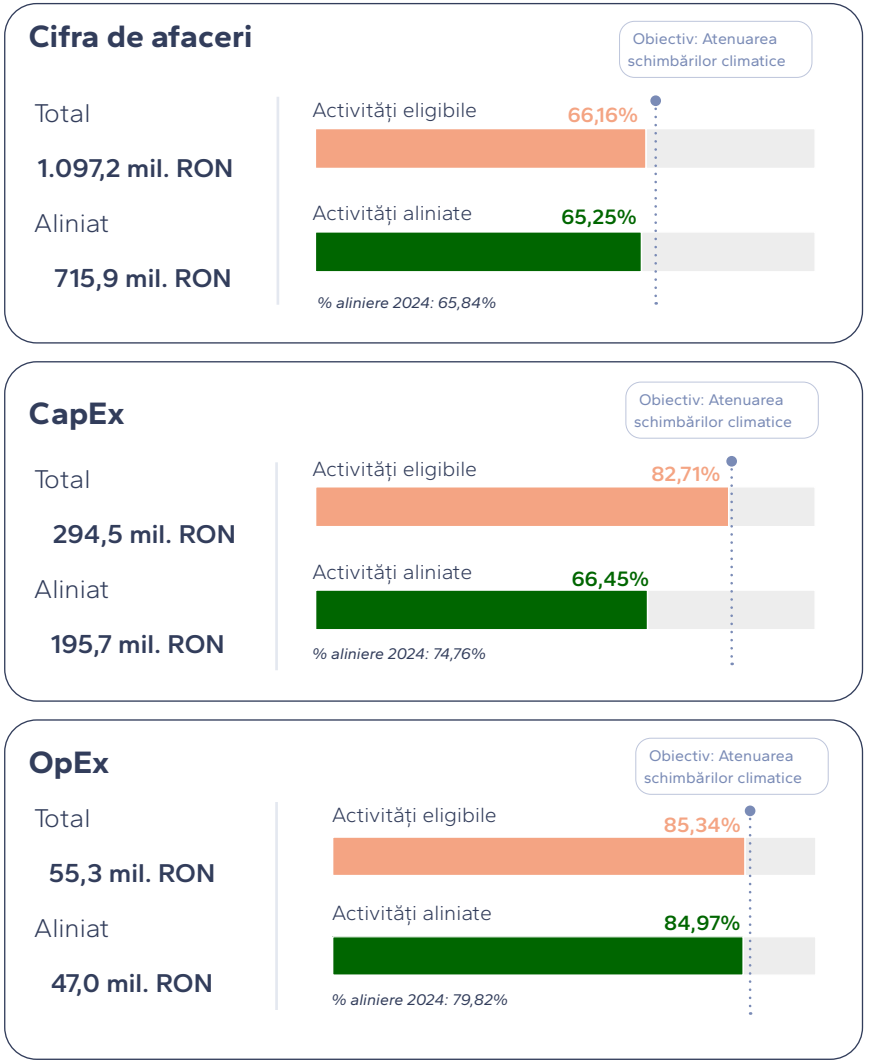
CapEx investiții în proiecte noi, modernizări și măsuri care susțin tranziția către active mai eficiente și reziliente

OpEx cheltuieli operaționale relevante, evaluate în măsura în care sunt materiale pentru modelul de afaceri.

Repere metodologice

Calculul proporției de aliniere pentru toți indicatorii cheie s-a bazat pe metodologia specifică Taxonomiei UE (Regulamentul UE 852/2020, Regulamentul Delegat UE 2021/2178 cu completările aferente) și pe situațiile financiare-contabile întocmite de Grup în sistemul de raportare consolidat IFRS pentru anul 2025.

Evaluarea a relevat o proporție semnificativă a activităților Grupului care sunt aliniate sau numai eligibile la Taxonomia UE, după cum urmează:



Notă: Valorile aferente cifrei de afaceri, CapEx și OpEx raportate în cadrul raportului de Taxonomie diferă de cele din situațiile financiare ale Grupului, întrucât cifrele din Taxonomie au fost ajustate pentru a include cota de 50% din entitățile de tip joint venture.

model de afaceri

declarație CEO
viziune. misiune. valori
profilul Grupului
model de afaceri și lanț valoric
valoare generată pentru orașe și comunități
afilieri și recunoașteri externe



declarație CEO

„La IULIUS, sustenabilitatea este parte integrantă din modul în care dezvoltăm și operăm proiecte cu impact pe termen lung. Modelul nostru de afaceri se bazează pe investiții integrate, pe regenerarea unor zone relevante pentru orașe și pe crearea unor destinații mixed-use care aduc împreună retail, office, spații publice, servicii, mobilitate și experiențe pentru comunitate.

Într-un context economic și de reglementare tot mai complex, credem că dezvoltarea durabilă trebuie susținută de o fundație solidă: decizii responsabile, procese clare, guvernanță riguroasă, predictibilitate și colaborare pe termen lung cu partenerii noștri. Pentru noi, sustenabilitatea nu înseamnă doar obiective, ci și capacitatea de a le integra în deciziile investiționale, în finanțare, în execuție, în operare și în modul în care gestionăm riscurile.

În 2025, am continuat să avansăm proiecte care reflectă această abordare. RIVUS Cluj-Napoca, remodelarea Palas Iași și noua viziune de reconversie urbană de la Constanța exprimă o etapă importantă în dezvoltarea IULIUS: proiecte urbane majore, orientate spre regenerare, eficiență, conectivitate, spații publice de calitate și integrarea naturii în mediul construit.

Această direcție presupune investiții importante, dar și disciplină operațională, standarde clare și o guvernanță care să asigure coerență între viziune, implementare și rezultate.

Performanța reală se măsoară prin capacitatea proiectelor noastre de a rămâne relevante în timp și de a genera valoare durabilă pentru orașe, comunități, parteneri și economie.

Privind înainte, obiectivul nostru este să consolidăm portofoliul existent, să avansăm noua generație de proiecte IULIUS și să continuăm să integrăm sustenabilitatea în deciziile investiționale, operaționale și de guvernanță.”

Tudor Ungurean | Chief Executive Officer



viziune. misiune. valori

VIZIUNE

„Transformăm amprenta urbană a orașelor și creștem comunități prin proiecte construite cu pasiune și responsabilitate.”

MISIUNE

Aducem plus valoare și contribuim la schimbarea în bine a comunităților, prin proiecte multifuncționale unice de regenerare urbană.

Suntem conștienți de rolul pe care îl avem și de amprenta proiectelor noastre în comunitate, iar misiunea noastră este simplă: aceea de a crește calitatea vieții oamenilor. Prin tot ce facem construim orașele viitorului, aceasta fiind moștenirea pe care o lăsăm generațiilor următoare.

Inovăm cu pasiune. Performanța noastră este rezultatul responsabilității de care dăm dovadă, al profesionalismului cu care acționăm și al colaborării dintre noi.

VALORI

#PASIUNE #INOVAȚIE #PERFORMANȚĂ

#RESPONSABILITATE #COLABORARE



profilul Grupului

În cei 25 de ani de activitate, IULIUS și-a dezvoltat o rețea națională solidă de shopping malls și a realizat primele proiecte mixed-use din România, devenind unul dintre cei mai importanți dezvoltatori imobiliari specializați în regenerare urbană.



+1,2 miliarde euro

investiție în 4 orașe majore: Iași, Timișoara, Cluj-Napoca, Suceava

1,3 miliarde euro

alocate pentru două proiecte mixte de reconversie urbană: Cluj-Napoca și Constanța

PORTOFOLIU RETAIL

2 proiecte mixed-use de referință:
Palas Iași
Iulius Town Timișoara

3 rețeaua Iulius Mall
Iași
Cluj-Napoca
Suceava

2 proiecte Family Market în Iași
Miroslava
Bucium

>320.000 mp suprafață de retail

74 milioane de vizite anual în proiectele IULIUS, lideri de piață la nivel regional

PORTOFOLIU OFFICE | UNITED BUSINESS CENTER

15 clădiri office

240.000 mp închiriabili

>170 sedii de companii

~29.500 angajați

100% clădiri certificate green conform standardelor internaționale

PROIECTE SUSTENABILE INTEGRATE ÎN COMUNITATE

peste 18 hectare de grădini urbane, aducând natura în centrul orașelor
investiții totale de **20** milioane euro

BENEFICII ECONOMICE PE TERMEN LUNG

peste **330** milioane euro beneficii directe din taxe și impozite

PARTENERIATE STRATEGICE

2017
Atterbury Europe
joint venture pentru rețeaua Iulius Mall și Iulius Town Timișoara

2023
W&E Assets
parteneriat pentru dezvoltarea conceptului Family Market în Iași



retail

01

5 PROIECTE REGIONALE **2** PROIECTE DE PROXIMITATE

320.000 MP GLA **74 mil.** VIZITATORI ANUAL

2 CONGRESS HALLS

office

02

15 CLĂDIRI **29.500** ANGAJAȚI

+170 SEDII ALE COMPANIILOR

240.000 MP GLA

în dezvoltare

03

171.000 MP RETAIL

15.000 MP OFFICE

CONECTIVITATE

acces facil și infrastructură modernă pentru oameni și afaceri.

CENTRE UNIVERSITARE

proximitatea față de centrele academice și talentele locale.

DINAMISM ECONOMIC

motoare de creștere și generare investiții în regiunile în care activăm.

PORTOFOLIU OPERAȚIONAL

Suntem prezenți în patru orașe regionale cheie, cu proiecte mixte și de retail de referință pe plan național.



IAȘI

ACTIVE OPERAȚIONALE

- PALAS IAȘI
- PALAS CAMPUS
- IULIUS MALL IAȘI
- FAMILY MARKET MIROSLAVA
- FAMILY MARKET BUCIUM

VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ
≈ 840 mil. €

MP RETAIL
109.000

MP OFFICE
130.000

TIMIȘOARA

ACTIVE OPERAȚIONALE

- IULIUS TOWN (INCLUSIV UBC TIMIȘOARA)

VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ
≈ 625 mil. €

MP RETAIL
108.000

MP OFFICE
80.000

CLUJ-NAPOCA

ACTIVE OPERAȚIONALE

- IULIUS MALL CLUJ-NAPOCA
- UBC CLUJ-NAPOCA

VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ
≈ 366 mil. €

MP RETAIL
57.000

MP OFFICE
27.000

SUCEAVA

ACTIVE OPERAȚIONALE

- IULIUS MALL SUCEAVA

VALOARE DE PIAȚĂ TOTALĂ
≈ 183 mil. €

MP RETAIL
60.000

MP OFFICE
-


IULIUSMALL
IULIUS TOWN
IULIUSMALL



PROIECTE FINALIZATE ÎN 2025

Iulius Mall Suceava - extindere

În 2025, a fost finalizat procesul de extindere a Iulius Mall Suceava, care și-a consolidat, astfel, poziția de lider regional în retail și divertisment.

Modernizare și reconfigurare

- 60.000 mp suprafață totală de retail.
- Noi concepte de magazine, inclusiv branduri internaționale în premieră.
- Reconfigurarea și reamenajarea zonelor existente.
- Integrarea unei noi zone comerciale și a unui parc.

Componentă verde

- 180 de arbori maturi (până la 12 m înălțime)
- 37.000 de arbuști și plante decorative.
- Zone verzi și gazon pentru trafic intens, dedicate relaxării
- Amenajări verzi integrate și în zonele de acces (insule și sensuri giratorii).
- Investiție în spațiile verzi: 1,85 milioane euro.

Accesibilitate și mobilitate

- Realizarea unei noi parcări și modernizarea celei existente (dublarea capacității de parcare la 2.400 de locuri).
- Optimizarea acceselor pietonale și a conexiunilor rutiere.
- Amenajarea unei noi stații pentru transportul public.
- Investiții în mobilitate și parcări: 9,3 milioane euro.

Investiții totale

- Investiție în extindere (IULIUS&Atterbury Europe): 40 mil. euro.
- Investiție totală cumulată: 110 mil. euro.

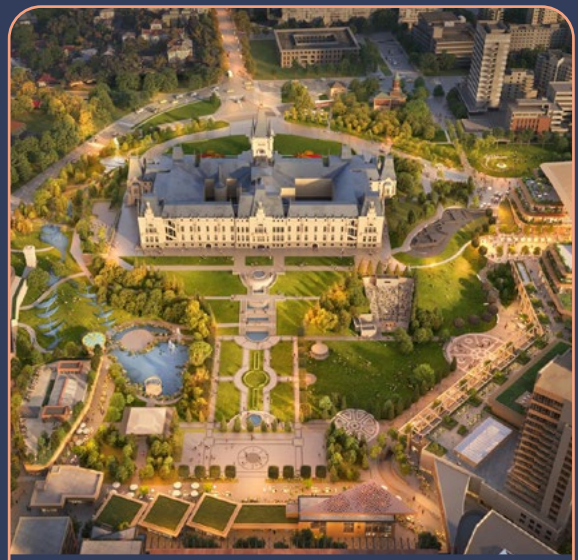
PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

Proiecte strategice de regenerare urbană...



RIVUS
DEZVOLTARE
CLUJ-NAPOCA

Reconversie brownfield într-o destinație mixed-use regională, verde și conectată la Someș.



PALAS IAȘI
REMODELARE

Revitalizarea unui reper urban prin spații mai verzi, experiențe integrate și conectivitate.



CONSTANȚA
DEZVOLTARE

Transformarea unei foste platforme industriale într-un nou pol urban la Marea Neagră.

RIVUS

CLUJ-NAPOCA

Reconversie urbană. Finanțare verde.
Nou pol regional





RIVUS Cluj-Napoca este un proiect major de reconversie urbană, dezvoltat de IULIUS și Atterbury Europe, care transformă un teren brownfield de peste 14 hectare într-o destinație regională modernă și sustenabilă, conectată la râul Someș și construită în jurul nevoilor comunității.

Fabrica Carbochim a fost relocată în 2023 pe un nou amplasament, în urma unei investiții totale de 7 milioane euro.

> 500 mil. €
investiție estimată

≈ 400 mil. €
finanțare sindicalizată verde

+14 ha
brownfield reconvertit

132.500 mp
GLA componenta finanțată: retail, zone culturale și spații verzi

142.000 mp
GLA suprafață totală de retail

52.000 mp
grădină urbană

STADIU

etapa obținerii autorizației de construire

FINANȚARE SINDICALIZATĂ

Erste Bank (Lead Arranger) | BCR | BERD | BRD Groupe Société Générale

ȚINTĂ

LEED Platinum & EDGE Advanced; aliniere la Taxonomia UE

RIVUS

Investiție totală de peste 500 mil. euro

165.000 mp total GLA

14 ha suprafața totală a proiectului

7 mil. euro investiți în relocarea și modernizarea fabricii Carbochim

142.000 mp destinați shoppingului

Branduri și concepte în premieră

Spații office premium și spații dedicate susținerii antreprenoriatului local

Două clădiri cu valoare de patrimoniu reconvertite în spații culturale

Centru de arte performative, un spațiu dedicat creativilor locali pentru exprimare artistică

Auditorium
Primul auditorium integrat într-un proiect real estate

5,2 ha de spații verzi amenajate, conectate cu parcurile Feroviarilor și Armătura

Grădină japoneză, acoperiș verde și fațade verzi

100.000 de plante decorative și **peste 700 de arbori maturi,** inclusiv arbori păstrați de pe fosta platformă industrială

Până la **4.800 de locuri de parcare** subterane și supraterane

Infrastructură pentru **900 de locuri de parcare proiectate pentru încărcarea autovehiculelor electrice**

3.200 de metri liniari de infrastructură pentru biciclete pe întreg perimetrul proiectului, inclusiv de-a lungul râului Someș

Peste **1.600 de locuri de parcare pentru biciclete**

Un nou pod rutier peste râul Someș, cu patru benzi de circulație, trotuare și piste pentru biciclete

Modernizarea străzilor Porțelanului și Câmpul Pâinii

Două pasarele pietonale către Parcul Armătura și zona verde adiacentă străzii Nădășel

Amenajarea malului râului Someș pentru îmbunătățirea accesibilității publice



RIVUS

Funcțiuni mixte și parteneriate pentru comunitate

1. DIVERSITATE FUNCȚIONALĂ

142.000 mp
cea mai mare suprafață de retail din România

+ 400 / 30
magazine / restaurante-concept și cafenele cu orientare spre Someș

centru de live arts
premieră în România

concepte de entertainment
în premieră regională

5,2 ha
nou parc și spații verzi amenajate, grădină japoneză pe acoperiș

cinema
cu tehnologie IMAX® + open air ciema

15.000 mp
office premium și green

2 clădiri industriale
convertite pentru cultură, office și servicii

2. PARTENERIATE CU MEDIUL CULTURAL ȘI ACADEMIC

Centrul Cultural Clujean - RIVUS Live Arts

Bienala de Arhitectură Transilvania BATRA 2025 - Ecourile transformării

UBB International Case Competition - incluziune și impact social

UTCN - vizite tehnice și învățare practică pe șantier

Obiective de sustenabilitate



LEED Platinum

Cel mai înalt standard pentru performanță de mediu și eficiența utilizării resurselor.

EDGE Advanced

Reducerea consumului de energie, a consumului de apă și a carbonului încorporat.

nZEB+ (clădire cu consum de energie aproape zero)

Depășirea cerințelor naționale actuale privind consumul de energie aproape zero cu 10%, prin termoizolație avansată, sisteme eficiente și integrarea energiei din surse regenerabile.

Aliniere la Taxonomia UE

Contribuție la obiectivele climatice ale Uniunii Europene.

Reziliență climatică

Proiectat pentru adaptarea la impactul schimbărilor climatice, prin integrarea infrastructurii verzi, a sistemelor sustenabile de drenaj și a măsurilor de reducere a efectului de insulă de căldură urbană.

Proiectul RIVUS integrează sustenabilitatea pe întreg ciclul de viață al proiectului: de la concept și finanțare, până la operare.









O NOUĂ ETAPĂ STRATEGICĂ DE DEZVOLTARE

În 2025, **IULIUS** a marchat o nouă etapă strategică și a anunțat că va colabora cu **Foster + Partners**, unul dintre cele mai renumite și inovatoare birouri de arhitectură la nivel global, în vederea implementării noii viziuni a companiei în ceea ce privește dezvoltarea urbană.

Expertiza globală de peste 50 de ani a Foster + Partners va fi aplicată în două proiecte pe care IULIUS le are în dezvoltare, la Iași și Constanța.

Parteneriatul va duce demersurile de regenerare și reconversie urbană din România la un nivel superior, oferind soluții arhitecturale funcționale și sustenabile, adaptate nevoilor actuale ale comunităților și armonios integrate în țesutul urban, îmbunătățind considerabil calitatea vieții oamenilor.

Abordarea holistică a arhitecților se va regăsi în două proiecte majore:

- **remodelarea Palas Iași:** proiectul emblematic al companiei va fi reconfigurat pentru a răspunde noilor cerințe ale pieței și ale comunității. Transformarea va pune în valoare unicitatea locației, integrarea Palatului Culturii și poziționarea în centrul civic și cultural al orașului și va îmbunătăți experiența vizitatorilor.

- **proiectul de reconversie urbană Constanța:** o investiție de peste 800 de milioane de euro ce vizează platforma Oil Terminal. Conceptul propus oferă o viziune pentru revalorificarea acestei zone, acum complet izolată de restul orașului, transformând-o într-un pol atractiv al orașului, cu funcțiuni integrate care vor susține economia, turismul și viața socială.





PALAS IAȘI

Revitalizarea inimii orașului

Foster + Partners x IULIUS

PALAS

Palas Iași - remodelare și revitalizare urbană

Proiect emblematic IULIUS, aflat într-o nouă etapă de evoluție.

CONTEXT

- Primul ansamblu mixed-use de regenerare urbană din România (inaugurat în 2012)
- Proiect flagship IULIUS și reper pentru dezvoltări real-estate și parteneriate public–private
- Pol regional de creștere economică, turistică și socială
- Peste **22,2 milioane vizite anual**

VIZIUNE

- Demararea în 2025 a procesului de reamenajare (concept Foster + Partners)
- Revitalizarea centrului orașului: mai mult verde, experiențe urbane integrate
- Valorificarea elementelor distinctive: parc, conexiune cu Palatul Culturii, diversitate retail & leisure

CONCEPT ARHITECTURAL

- Optimizarea spațiilor existente (fără construcții noi) Reconfigurarea Atriumului cu suprafețe vitrate ample și lumină naturală
- Punerea în valoare a conexiunii vizuale și funcționale cu Palatul Culturii
- Intervenții asupra esplanadei Teatrului „Luceafărul” (spațiu verde, amfiteatru urban, zone pentru familii)
- Crearea de spații suplimentare de retail integrate în ansamblu



2012

INAUGURARE

>22,2 mil.

VIZITE ANUAL

80.000 mp

RETAIL ESTIMAT DUPĂ REMODELARE

PALAS



experiență, strategie, finanțare

EXPERIENȚĂ / RETAIL

- Extinderi de magazine și introducerea de flagship store-uri
  Branduri noi în premieră regională (fashion, department store, bijuterii, sport, cosmetice)
  Extinderea zonelor de entertainment și spații pentru copii
  Diversificarea ofertei food & beverage
  Suprafața de retail va ajunge la ~80.000 mp închiriabili

SPAȚII VERZI ȘI FACILITĂȚI PENTRU COMUNITATE

- Reamenajarea Grădinii Palas
- Noi trasee de promenadă
- Integrarea de jocuri de apă (cascade) și zone de relaxare
- Extinderea facilităților pentru activități în aer liber

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

- Relocarea Congress Hall într-un spațiu nou, panoramic
- 4 săli, capacitate totală de 1.000 de locuri
- Facilități moderne pentru evenimente și conferințe

80 mil. euro
INVESTIȚIE ESTIMATĂ PENTRU REMODELARE

>320 mil. euro
INVESTIȚIE TOTALĂ ÎN PALAS IAȘI

305,6 mil. euro
REFINANȚARE OBȚINUTĂ

Refinanțare sindicalizată condusă de Erste Group Bank Austria
Parteneri: BCR, Raiffeisen România, Raiffeisen Bank International Austria

CONSTANȚA

Cel mai amplu proiect de reconversie urbană din România

CONTEXT

- În 2025 a fost anunțată viziunea pentru cel mai amplu proiect de reconversie urbană din România
- Dezvoltare pe un teren de **38 de hectare** (fosta platformă Oil Terminal)
  Proiect de referință pentru regenerare urbană, cu impact regional, economic, social și turistic
- Concept arhitectural realizat de **Foster + Partners**

VIZIUNE ȘI CONCEPT URBAN

- Model integrat de tip **„oraș în oraș”**, cu funcțiuni complementare
- Aliniere la strategiile de dezvoltare urbană locale și naționale
- Obiectiv: transformarea Constanței într-un oraș-magnet la nivel european
- Investiție estimată: **peste 800 milioane euro**

FUNCȚIUNI & MIX URBAN

- **CULTURALE & EDUCAȚIONALE:** *susținerea mediului academic și a inițiativelor locale*
- **RETAIL:** *mix complet de servicii și branduri, suport pentru antreprenoriatul local*
- **SERVICII PUBLICE:** *funcțiuni de utilitate pentru comunitate*
- **ENTERTAINMENT & EDUTAINMENT:** *concepte noi, în premieră regională și națională*
- **SPORT & RECREERE:** *facilități dedicate stilului de viață activ*
- **SPAȚII VERZI:** *parc amplu și grădină botanică*

CONSTANȚA

INFRASTRUCTURĂ VERDE

Un element central al proiectelor IULIUS sunt spațiile verzi extinse. Proiectul de la Constanța va beneficia de un parc cu arbori maturi, cu vârste de până la 60 de ani, și de grădină botanică. În ultimele luni din 2024, IULIUS a finalizat amenajarea primei pepiniere dendrologice private din Dobrogea, în localitatea Lazu, unde se află deja 520 arbori maturi, din totalul de 2.000, care vor compune de la zero zonele verzi din proiect.

- Parc cu arbori maturi (până la 60 de ani)
- Grădină botanică
- Pepinieră dendrologică proprie (Lazu)
- Nou ecosistem verde urban

CEL MAI AMPLU PROIECT PRIVAT DE BIOREMEDIERE DIN EUROPA

INVESTIȚIE: PESTE 29 MIL. EURO

- Remedierea completă a solului și a apei subterane
- Utilizarea unei formule inovatoare de microorganisme naturale (dezvoltată de ICPA)
- Intervenții complexe: bioremediere sol, epurare apă subterană, barieră hidrogeologică și geomembrană de protecție
- Transformarea unui sit industrial poluat într-un spațiu sigur și sustenabil

INFRASTRUCTURĂ DE CERCETARE

- Investiție de 300.000 euro în laboratorul ICPA (multiplicare microorganisme)
- Investiție de ~ 120.000 euro în laboratorul Universității „Ovidius” Constanța

Crearea unei baze pentru replicarea soluției în alte situri contaminate.



CONSTANȚA







IMPACT

- Regenerarea unui teren inactiv de peste un deceniu, cu istoric industrial
- Model de bune practici în reconversie urbană și sustenabilitate
- Contribuție la dezvoltarea urbană durabilă și la creșterea atractivității orașului

IMPLICARE ÎN COMUNITATE

- Lansarea platformei #OrașUnit (www.constanta365.ro), canal de dialog și implicare civică, cu rol în promovarea inițiativelor locale și a identității orașului
- Evenimente educaționale în pepinieră: activități pentru elevi și comunitate, promovarea educației ecologice și a spiritului civic

FAMILY MARKET TOMEȘTI

Concept de proximitate pentru comunități în plină dezvoltare.

≈ 28 mil. euro
INVESTIȚIE ESTIMATĂ

13.000 mp
SUPRAFAȚĂ ÎNCHIRIABILĂ

55.000 persoane
AREAL COMERCIAL LA 10 MIN CU MAȘINA

2026 Trim. IV
TERMEN ESTIMAT DE FINALIZARE

CONTEXT ȘI POZIȚIONARE

- Al treilea proiect de retail de proximitate Family Market din portofoliu
- Situat în Tomești, Jud. Iași (9 km de Iași)
- Zonă satelit în plină dezvoltare rezidențială

MIX DE FUNCȚIUNI

- Supermarket și mix personalizat de retail
- Magazine fashion, sport, home & deco
- Servicii: farmacie, medical, coafor, curățătorie, croitorie
- Produse locale: băcănie, cofetărie, carmangerie
- Alte funcțiuni: pet shop, florărie, articole grădină

SPAȚII VERZI

- Parc de circa 10.000 mp
- arbori maturi, gazon și plante decorative
- alei pietonale
- zona de activități pentru copii
- proiect orientat spre timp liber și interacțiune socială

ACCESIBILITATE ȘI INFRASTRUCTURĂ

- Peste 450 de locuri de parcare
- Modernizare infrastructură rutieră: lărgire stradă adiacentă, realizare sens giratoriu, noi căi de acces
- Facilități pentru mobilitate alternativă: parcări pentru biciclete, stații de încărcare pentru mașini electrice

RELEVANȚĂ PENTRU COMUNITATE

- Răspunde nevoilor zilnice ale comunității locale
- sprijină producătorii și antreprenorii locali
- oferă servicii utile, shopping și spații pentru petrecerea timpului liber
- contribuie la dezvoltarea Zonei Metropolitane Iași
- potențial de atracție inclusiv pentru locuitorii din Rep. Moldova

model de afaceri și lanț valoric

Nu dezvoltăm clădiri,
ci ecosisteme urbane!

MODEL DE DEZVOLTARE

- Proiecte mixed-use de regenerare urbană
- Intervenții în zone centrale sau brownfield
- Dezvoltare pe termen lung, non-speculativă
- Creăm ecosisteme urbane integrate (retail, office, leisure)

IMPACT URBAN ȘI COMUNITATE

- Spații publice și verzi accesibile
- Investiții în infrastructură urbană (peste 190 mil €)
- Mobilitate alternativă (bike, EV, walkability)
- Generăm poli urbani activi

PARTENERIATE PUTERNICE

- Echipe interne dedicate pentru dezvoltare, operare și management
- Parteneriate pe termen lung cu finanțatori și actori publici
- Guvernanță solidă și transparență
- Viziune comună pentru dezvoltare sustenabilă



DEZVOLTARE SUSTENABILĂ | ORIENTARE CĂTRE COMUNITATE | INOVAȚIE ȘI CALITATE | VALOARE ECONOMICĂ PE TERMEN LUNG | IMPACT POZITIV PENTRU ORAȘE

valoare generată pentru orașe și comunități

Creăm ecosisteme urbane integrate care regenerează zone subutilizate, stimulează economia locală și îmbunătățesc calitatea vieții.

REGENERARE URBANĂ

- Revitalizăm zone urbane insuficient valorificate
- Reconectăm zone cheie cu orașul și transformăm terenuri degradate în spații active
- Proiecte de referință care cresc atractivitatea orașelor și calitatea vieții urbane

DEZVOLTARE ECONOMICĂ

- Creăm locuri de muncă, directe și indirecte
- Atragem companii și branduri internaționale
- Stimulăm antreprenoriatul local și lanțurile de aprovizionare sustenabile
- Generăm venituri la bugetele locale prin taxe și impozite.

COMUNITĂȚI ACTIVE

- Oferim spații publice de calitate: parcuri, grădini urbane, zone pietonale și facilități de recreere
- Susținem evenimente culturale, educaționale sau sportive.
- Creăm locuri de întâlnire și interacțiune socială pentru toate categoriile de vârstă

NATURĂ URBANĂ ȘI MOBILITATE SUSTENABILĂ

- Peste 18 hectare de grădini urbane și spații verzi
- 20 milioane euro investiți în spații verzi
- Mobilitate alternativă: infrastructură velo, walkability și 100 stații de încărcare pentru vehicule electrice
- Proiecte eficiente energetic și integrate.

PARTENERIATE PENTRU ORAȘE

- Colaborăm cu autoritățile, investitorii, mediul academic și comunitatea.
- Proiecte aliniate strategiilor de dezvoltare urbană și nevoilor reale ale orașelor.
- Construim parteneriate pe termen lung pentru comunități mai reziliente

1,2 mld. euro
INVESTIȚII REALIZATE

1,3 mld. euro
INVESTIȚII ÎN PROIECTE VIITOARE

~ 74 mil.
VIZITATORI ANUAL

~ 29 mii angajați
ÎN CENTRELE OFFICE

+170 sedii
DE COMPANII

+330 mil. euro
TAXE ȘI IMPOZITE LA BUGETELE LOCALE

+190 mil. euro
INVESTIȚII ÎN INFRASTRUCTURĂ ȘI FACILITĂȚI PUBLICE

afilieri și recunoașteri externe

PREMII

- IULIUS MALL SUCEAVA – **Retail Project of the Year**, SEE Property Forum Awards Gala
- RIVUS CLUJ - **Financing Story of the Year,** SEE Property Forum Awards Gala
- United Business Center Cluj-Napoca – **Best New Office Lease of the Year**, Construction & Investment Journal Awards 2025
- IULIUS – **Forbes România 500 Business Awards**
- IULIUS - **Trofeul Excelenței The LEGACY 2025**, în semn de recunoaștere pentru contribuția pe care compania o are în redefinirea centrelor urbane din România, prin proiecte vizionare ce îmbină grădini, office, retail, experiențe culturale, educative și de entertainment. The Real Estate Event
- IULIUS - **Trofeul Forbes Romania Best Cities for Business Cluj-Napoca** pentru contribuția adusă la dezvoltarea economică regională prin proiectul RIVUS
- IULIUS – **25 Years of Excellence in Transforming Romania's Cities**, Bucharest Real Estate Club
- IULIUS + Palas Iași – **Proiectul de regenerare urbană al anului și Investitorul anului**, Gala Premiilor Real Estate Magazine
- IULIUS – **Premiul „Green Horizon" pentru dezvoltare durabilă**, Gala „Winners of the Future 2025", Antena 3
- IULIUS – **Premiu pentru proiectele de reconversie de mare anvergură, de la Cluj și Constanța**, Forbes România

AFILIERI

AREI - The Association of Real Estate Investors in Romania

AMCHAM ROMÂNIA – Camera Americană de Comerț în România

AHK – Camera de Comerț și Industrie Româno-Germană

RPC - Romania Property Club



strategie. implementare. impact

- angajament pentru sustenabilitate
- de la concept la implementare
- sustenabilitate integrată în operare și dezvoltare
- priorități strategice



angajament pentru sustenabilitate

*„În ultimii ani, **sustenabilitatea** a devenit tot mai mult parte din modul în care IULIUS își definește direcțiile de dezvoltare, își evaluează impactul și își consolidează procesele interne. Raportul aferent anului 2025 marchează o etapă nouă în acest parcurs: o **raportare mai concentrată pe date, rezultate și progres măsurabil.***

Pentru IULIUS, sustenabilitatea reflectă felul în care proiectele noastre influențează orașele, comunitățile, partenerii, angajații și mediul construit. De aceea, continuăm să o abordăm integrat, conectând strategia ESG cu modelul de business, cu deciziile investiționale și cu modul în care dezvoltăm și operăm activele din portofoliu.

*În 2025, am continuat să consolidăm principalele **direcții strategice:** decarbonizarea operațiunilor, eficiența energetică, utilizarea responsabilă a resurselor, creșterea calității spațiilor urbane, implicarea în comunitate, guvernanța responsabilă și integrarea criteriilor de sustenabilitate în proiectele noi. În paralel, am acordat o atenție tot mai mare calității datelor, trasabilității informațiilor și mecanismelor interne prin care monitorizăm performanța ESG.*

*Analiza **dublei materialități** rămâne un instrument esențial în acest proces, pentru că ne ajută să înțelegem mai clar impacturile, riscurile și oportunitățile relevante pentru Grup și să ne concentrăm pe temele care contează cu adevărat pentru activitatea IULIUS și pentru stakeholderii noștri. În acest fel, raportarea devine nu doar un exercițiu de transparență, ci și un instrument de prioritizare, coordonare și îmbunătățire continuă.*

Prioritatea noastră este să continuăm transformarea sustenabilității dintr-un cadru strategic într-un instrument operațional de management și decizie.

Progresul real depinde de calitatea datelor, de colaborarea dintre echipe, de implicarea partenerilor și de capacitatea noastră de a integra obiectivele ESG în fiecare etapă a ciclului de viață al proiectelor IULIUS."

Dan-Adrian Chelaru | Group Sustainability Officer



STRATEGIE
de la concept la implementare

PILONI STRATEGICI

OBIECTIVE

MEDIU

Tranziția către o economie cu emisii scăzute de carbon

Reducerea impactului asupra mediului și acțiuni pentru reziliență climatică

- CLĂDIRI ȘI LOCAȚII SUSTENABILE
- EMISII SCĂZUTE DE CARBON
- ECONOMIE CIRCULARĂ ȘI UTILIZARE RESURSE
- CONECTIVITATE ȘI MOBILITATE ALTERNATIVĂ

COMUNITATE

Creșterea calității vieții prin integrarea sinergică a activităților noastre în cadrul comunităților locale

Dezvoltarea de comunități puternice și crearea de impact social pozitiv

- PARTENERIAT PENTRU COMUNITATE
- EDUCAȚIE ÎN COMUNITATE
- MENȚINEREA TALENTELOR LOCALE
- WELLBEING / ECHITATE ȘI DIVERSITATE

GUVERNANȚĂ

Dezvoltarea sustenabilă a organizației prin promovarea celor mai bune practici

Guvernanță responsabilă și conduită etică în afaceri

- ANGAJAMENT PENTRU SUSTENABILITATE
- GUVERNANȚĂ RESPONSABILĂ
- ETICĂ ÎN AFACERI
- LANȚ DE FURNIZARE SUSTENABIL

ANGAJAMENTE CHEIE 2030

Reducerea emisiilor de GES Scope 1&2 cu 78,9% (an bază 2019)

Impact pozitiv în comunități prin investiții și parteneriate durabile

Guvernanță de sustenabilitate consolidată și finanțări verzi

sustenabilitate integrată în asset management și dezvoltare

Integrăm sustenabilitatea pe întreg ciclul de viață al proiectelor, de la concept și dezvoltare, la operare, generând astfel valoare durabilă pentru mediu, comunități și parteneri.

PROIECTE ÎN DEZVOLTARE

Noua generație de proiecte IULIUS este concepută pe baza unei viziuni arhitecturale internaționale, a principiilor de sustenabilitate integrate încă din faza de concept pentru un impact real asupra comunității.

PRINCIPII DE SUSTENABILITATE ÎN DESIGN

- ADAPTARE CLIMATICĂ
- EFICIENȚĂ ENERGETICĂ
- MATERIALE SUSTENABILE
- SPAȚII VERZI & NATURĂ INTEGRATĂ ÎN CLĂDIRI
- CONECTIVITATE ȘI MOBILITATE SUSTENABILĂ

SCREENING ESMS

- Sistem de management social și de mediu (**ESMS**) / Screening ESG pentru toate proiectele în dezvoltare.
- Integrarea criteriilor de sustenabilitate încă din faza de concept.

EXEMPLE RELEVANTE PORTOFOLIUL DE DEZVOLTARE

RIVUS CLUJ-NAPOCA

- Reconversia unei foste platforme industriale într-un pol mixed-use
- Cel mai mare credit verde obținut pentru un proiect similar (400 mil. euro)

PALAS IAȘI

- Reamenajare după concept Foster + Partners, cu accent pe conectivitate, lumină naturală, extinderea grădinii și integrarea urbanistică

CONSTANȚA

- Cel mai amplu proiect privat de bioremediere din Europa, ce presupune o investiție de peste 29 milioane euro.

ASSET MANAGEMENT / OPERARE

Operarea activelor este ghidată de un sistem integrat de guvernanță de mediu și socială, care asigură conformitate, performanță și îmbunătățire continuă.

MANAGEMENT EFICIENT ȘI RESPONSABIL

- ESMS
- MONITORIZARE INTELIGENTĂ
- EFICIENȚĂ OPERAȚIONALĂ
- ENERGIE REGENERABILĂ
- ISO 14001 ISO 45001

PERFORMANȚE CHEIE (2025 vs. 2019)

-24%	100%	-24% (LB) -73% (MB)	-25%	-20%
intensitate energetică	energie regenerabilă	amprentă operațională Scope 1&2	consum de apă	intensitate generare deșeuri

CERTIFICĂRI ȘI MOBILITATE

PORTOFOLIU 100% CERTIFICAT GREEN

- **Palas Campus Iași** și **UBC0 Timișoara** - dublă certificare LEED Platinum & EDGE Advanced
- Ansamblul **Palas Iași** - certificare de tip LEED Neighborhood Development

MOBILITATE URBANĂ SUSTENABILĂ

- Infrastructură pentru biciclete și facilități de stimulare a mobilității alternative
- Acces pietonal și conectare cu transportul public
- Stații de încărcare EV

priorități strategice 2030

01

CLĂDIRI SUSTENABILE ȘI PORTOFOLIU REZILIENT CLIMATIC

- menținere 100% din portofoliu certificat green
- reziliență climatică, integrarea principiilor Taxonomiei UE în evaluarea investițiilor și portofoliului

02

TRANZIȚIE CLIMATICĂ ȘI DECARBONIZARE

- reducere emisii Scope 1&2 cu 78,9% (an bază 2019)
- menținere >85% energie regenerabilă în activele operaționale

03

RESURSE, APĂ ȘI ECONOMIE CIRCULARĂ

- eficiența consumului de resurse
- tranziția către un model circular, atât în fazele de dezvoltare, cât și operare
- extinderea politicii de achiziții sustenabile și evaluarea ESG a furnizorilor

04

SCALAREA MODELULUI DE REGENERARE URBANĂ ȘI MIXED-USE

- finalizarea și operaționalizarea noilor generații de proiecte mixed-use

05

COMUNITĂȚI PUTERNICE, INCLUZIVE ȘI REZILIENTE

- Impact pozitiv în comunități prin proiecte care generează valoare socială pe termen lung: locuri de muncă, spații verzi, educație, cultură, antre-prenoriat local etc.

06

GUVERNANȚĂ RESPONSABILĂ ȘI FINANȚARE SUSTENABILĂ

- consolidarea guvernanței ESG
- aliniere la standardele internaționale de bună practică
- extinderea utilizării instrumentelor de finanțare verde

2030

DE LA STRATEGIE LA IMPACT

DECLARAȚIA DE SUSTENABILITATE

2

Declarația de sustenabilitate prezintă modul în care IULIUS identifică, gestionează și raportează impacturile, riscurile și oportunitățile materiale, în conformitate cu principiile ESRS și cu angajamentul Grupului pentru transparență, performanță și îmbunătățire continuă.



despre raportare



bazele pregătirii

modificări față de raportarea precedentă

bazele pregătirii

ABORDAREA PRIVIND RAPORTAREA DE SUSTENABILITATE

Pentru IULIUS, raportarea de sustenabilitate reprezintă o componentă a modelului de guvernanță de sustenabilitate prin intermediul căruia sunt monitorizate, evaluate și comunicate impacturile, riscurile și oportunitățile asociate operațiunilor pe care le desfășoară. Totodată, aceasta reflectă dovada angajamentului pentru transparență și responsabilitate, dialog cu părțile interesate și îmbunătățirea continuă a performanței în domeniul sustenabilității.

Având în vedere evoluțiile cadrului european de raportare de sustenabilitate (CSRD) și propunerile de simplificare aferente pachetului Omnibus, IULIUS urmărește în continuare evoluția cerințelor aplicabile. Indiferent de obligațiile formale de raportare, Grupul a decis să continue publicarea voluntară a unei declarații de sustenabilitate, structurată pe baza principiilor ESRS, ca expresie a angajamentului pentru transparență, responsabilitate și îmbunătățire continuă.

Declarația de Sustenabilitate aferentă exercițiului financiar 2025 a fost elaborată în conformitate cu Standardele Europene de Raportare privind Sustenabilitate (ESRS), aplicabile la data încheierii perioadei de raportare. Totodată, structura și conținutul declarației reflectă, acolo unde a fost posibil, principiile propuse prin proiectul de revizuire a ESRS publicat în contextul pachetului Omnibus.

BAZELE RAPORTĂRII

Raportarea este realizată pe bază consolidată, utilizând **același perimetru de consolidare** și aceeași abordare bazată pe control financiar ca în situațiile financiare consolidate. Nu există diferențe între perimetrul de raportare financiară și cel utilizat pentru declarația de sustenabilitate.

Declarația de sustenabilitate include informații referitoare la operațiunile proprii ale IULIUS și, acolo unde este relevant pentru înțelegerea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale, informații privind lanțul valoric. Procesul de evaluare a materialității a avut în vedere atât operațiunile proprii, cât și relațiile din cadrul lanțului valoric.

PREGĂTIREA ȘI CALITATEA INFORMAȚIILOR

Informațiile incluse în Declarația de Sustenabilitate sunt elaborate pe baze proceselor și controalelor interne pentru colectare, consolidarea și validarea informațiilor de sustenabilitate existente la nivelul Grupului. Procesul este coordonat de funcția de sustenabilitate, cu implicarea structurilor responsabile pentru domeniile relevante de raportare, iar informațiile prezentate sunt supuse unor mecanisme interne de control și validare înainte de consolidarea acestora în declarația de sustenabilitate.

Pentru anumite domenii tematice, IULIUS utilizează metodologii și cadre recunoscute la nivel internațional, acolo unde acestea completează cerințele ESRS și contribuie la fundamentarea indicatorilor și țintelor raportate. Acestea includ, după caz, Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) pentru contabilizarea emisiilor de gaze cu efect de seră, Science Based Targets initiative (SBTi) pentru dezvoltarea și validarea țintelor climatice.

IULIUS urmărește îmbunătățirea continuă a calității, trasabilității și comparabilității informațiilor de sustenabilitate, pe măsura dezvoltării sistemelor și proceselor interne de management și a maturizării proceselor de colectare și validare a datelor.

La data elaborării prezentei declarații, informațiile de sustenabilitate nu au făcut obiectul unei misiuni independente de asigurare. IULIUS analizează implementarea unui proces de verificare externă cu asigurare limitată în cadrul ciclurilor viitoare de raportare.

modificări față de raportarea precedentă

Comparativ cu Declarația de Sustenabilitate aferentă exercițiului financiar 2024, prezenta declarație reflectă evoluția cadrului european de raportare și dezvoltarea procesului de raportare de sustenabilitate al Grupului IULIUS.

În urma modificărilor aduse prin pachetul legislativ Omnibus și a revizuirii domeniului de aplicare a CSRD, IULIUS continuă publicarea Declarației de Sustenabilitate în mod voluntar, ca expresie a angajamentului său pentru transparență și responsabilitate.

Declarația este elaborată în conformitate cu ESRS adoptate prin Regulamentul Delegat (UE) 2023/2772 acolo unde a fost relevant, și direcțiile propuse prin proiectul de revizuire a standardelor ESRS publicat de EFRAG în contextul pachetului Omnibus.

Principala modificare metodologică față de perioada anterioară de raportare constă în extinderea inventarului emisiilor de gaze cu efect de seră prin includerea emisiilor din Scope 3, calculate în conformitate cu Greenhouse Gas Protocol, contribuind la o evaluare mai completă a amprentei de carbon a Grupului.



SUGESTII ȘI RECOMANDĂRI

Vă rugăm să trimiteți sugestiile, opiniile sau recomandările dumneavoastră la:

Dan-Adrian CHELARU
Group Sustainability Officer
sustainability@iulius.ro

SEDIUL CENTRAL IULIUS

Romania, Iași, Strada Palas 7A, Etaj 2, 700051
Tel: +4 0232 208 800
E-mail: contact@iulius.ro
Website: iulius.ro

guvernanța sustenabilității

- structura de guvernanță
- integrarea performanței legate de sustenabilitate în sistemele de stimulente
- declarația privind procesul de due diligence
- gestionarea riscurilor și controale interne privind raportarea de sustenabilitate



structura de guvernanță

Structurile de conducere ale IULIUS sunt responsabile pentru supravegherea integrării aspectelor de sustenabilitate în strategia și activitatea Grupului și pentru monitorizarea gestionării impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale identificate în cadrul procesului de evaluare a dublei materialități.

Responsabilitățile structurilor de conducere sunt susținute de procese și sisteme de management care facilitează implementarea politicilor și măsurilor aprobate, monitorizarea performanței și gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale.

Guvernanța sustenabilității este organizată pe două niveluri complementare. La nivel strategic, supravegherea și coordonarea revine Comitetului de Sustenabilitate, iar la nivel operațional implementarea este susținută de un Task Force, în colaborare cu funcțiile și departamentele relevante.

COMITETUL DE SUSTENABILITATE

La nivel strategic, coordonarea aspectelor de sustenabilitate este asigurată de Comitetul de Sustenabilitate, alcătuit din șase membri permanenți care reprezintă principalele funcții executive ale Grupului.

Comitetul coordonează implementarea Strategiei de Sustenabilitate și analizează aspectele materiale relevante, inclusiv evoluția impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale, progresul înregistrat în atingerea obiectivelor și țintelor de sustenabilitate, modificările cadrului de reglementare și alte aspecte strategice relevante. Comitetul se întrunește de minimum patru ori pe an, precum și ori de câte ori este necesar, în funcție de evoluția aspectelor materiale sau de necesitățile organizației.

TASK-FORCE SUSTENABILITATE

La nivel operațional, implementarea Strategiei de Sustenabilitate este susținută de Task Force-ul pentru Sustenabilitate, care facilitează colaborarea dintre funcțiile relevante ale organizației și Comitetul de Sustenabilitate.
Task Force-ul coordonează implementarea inițiativelor și obiectivelor de sustenabilitate, procesul de colectare și validare a informațiilor necesare raportării și monitorizarea indicatorilor de performanță. Totodată, acesta asigură schimbul de informații între funcțiile relevante și sprijină Comitetul de Sustenabilitate în monitorizarea performanței și fundamentarea procesului decizional.

COMPETENȚE ȘI EXPERTIZĂ

Structurile de conducere beneficiază de expertiza internă a Departamentului de Sustenabilitate, care sprijină gestionarea aspectelor materiale de sustenabilitate prin suport tehnic și metodologic. Departamentul oferă sprijin pentru interpretarea cerințelor de reglementare, aplicarea standardelor de raportare și dezvoltarea metodologiilor și instrumentelor utilizate pentru gestionarea și raportarea aspectelor de sustenabilitate ale IULIUS.

MONITORIZAREA STRATEGIEI ȘI A OBIECTIVELOR

Structurile de conducere monitorizează implementarea Strategiei de Sustenabilitate și progresul înregistrat în atingerea obiectivelor și țintelor asociate aspectelor materiale. Monitorizarea se realizează pe baza indicatorilor de performanță și a informațiilor furnizate de funcțiile responsabile, iar rezultatele sunt utilizate pentru evaluarea performanței și, după caz, pentru actualizarea priorităților, politicilor și măsurilor de management.

DIVERSITATEA STRUCTURILOR DE CONDUCERE

IULIUS promovează diversitatea în cadrul structurilor de conducere, considerând că diversitatea competențelor, experienței profesionale și perspectivei de gen contribuie la calitatea procesului decizional și la consolidarea unei organizații performante și reziliente.

Indicatorii privind diversitatea structurilor de conducere și reprezentarea femeilor în funcțiile de conducere sunt prezentați în secțiunea **S1 – Forța de muncă proprie,** în cadrul subcapitolului Indicatori privind diversitatea.

integrarea performanței legate de sustenabilitate în sistemele de stimulente

IULIUS nu aplică o schemă distinctă de stimulare pentru membrii structurilor de conducere condiționată exclusiv de atingerea unor obiective de sustenabilitate. Cu toate acestea, politica internă de evaluare a performanței și de acordare a bonusurilor integrează aspecte relevate de sustenabilitate în cadrul procesului anual de evaluare aplicabil la nivelul organizației. În acest scop, IULIUS utilizează un Index de Sustenabilitate, care reunește indicatori aliniați temelor materiale și a obiectivelor Strategiei de Sustenabilitate, acoperind aspecte de mediu, sociale și de guvernanță.

declarația privind procesul de due diligence

Procesul de due diligence aplicat de IULIUS în gestionarea tematicilor de sustenabilitate este integrat în procesele de guvernanță, management și luare a deciziilor și este reflectat în diferitele secțiuni ale prezentei declarații de sustenabilitate.

În conformitate cu cerințele ESRS, informațiile privind principalele etape ale procesului de due diligence sunt prezentate în secțiunilor relevante, în funcție de natura informațiilor raportate.

Etapa procesului de due diligence	Secțiunea relevantă
guvernanța și integrarea procesului de due diligence în procesele decizionale	BP-1 – Bazele raportării; GOV-1 – Rolul structurilor de conducere în gestionarea aspectelor de sustenabilitate
identificarea și evaluarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale	IRO-1 – Procesul de evaluare a dublei materialități
integrarea rezultatelor în strategii și procese decizionale	SBM – Strategia și modelul de afaceri
politici pentru gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale	politicile prezentate în capitolele tematice
acțiuni implementate pentru prevenirea, atenuarea și remedierea impacturilor materiale	acțiunile prezentate în capitolele tematice
monitorizarea eficacității acțiunilor și a performanței	indicatorii de performanță prezentați în capitolele tematice
dialogul cu părțile interesate și mecanismele de sesizare și remediere	SBM, S1, S2, S3, S4, G1 și celelalte secțiuni relevante privind implicarea părților interesate

gestionarea riscurilor și controale interne privind raportarea de sustenabilitate

IULIUS aplică procese și controale interne pentru colectarea, validarea, consolidarea și raportarea informațiilor de sustenabilitate, cu scopul de a asigura acuratețea, consistența și trasabilitatea informațiilor incluse în declarația de sustenabilitate.

Procesul de raportare este coordonat de Departamentul de Sustenabilitate, în colaborare cu funcțiile și deținătorii de date relevanți din cadrul organizației. Datele sunt colectate din sursele primare utilizate în activitatea curentă, urmărind o abordare de tip single source of truth, prin care informațiile sunt preluate, ori de câte ori este posibil, direct din sistemele operaționale.

Raportarea este susținută de platforma ERP, care este utilizată în special pentru colectarea și consolidarea datelor privind consumurile de utilități, resurse, costuri, și alte informații operaționale, precum și de alte instrumente interne dezvoltate pentru colectarea de date necesare raportării de sustenabilitate.

Înainte de consolidarea și includerea informațiilor în Declarația de Sustenabilitate, Departamentul de Sustenabilitate efectuează verificări privind completitudinea, consistența și coerența datelor raportate, inclusiv analiza variațiilor semnificative și verificarea estimărilor utilizate, acolo unde este cazul. Datele sunt consolidate la nivel de Grup, locație și clădire, în funcție de natura indicatorilor raportați.

dubla materialitate

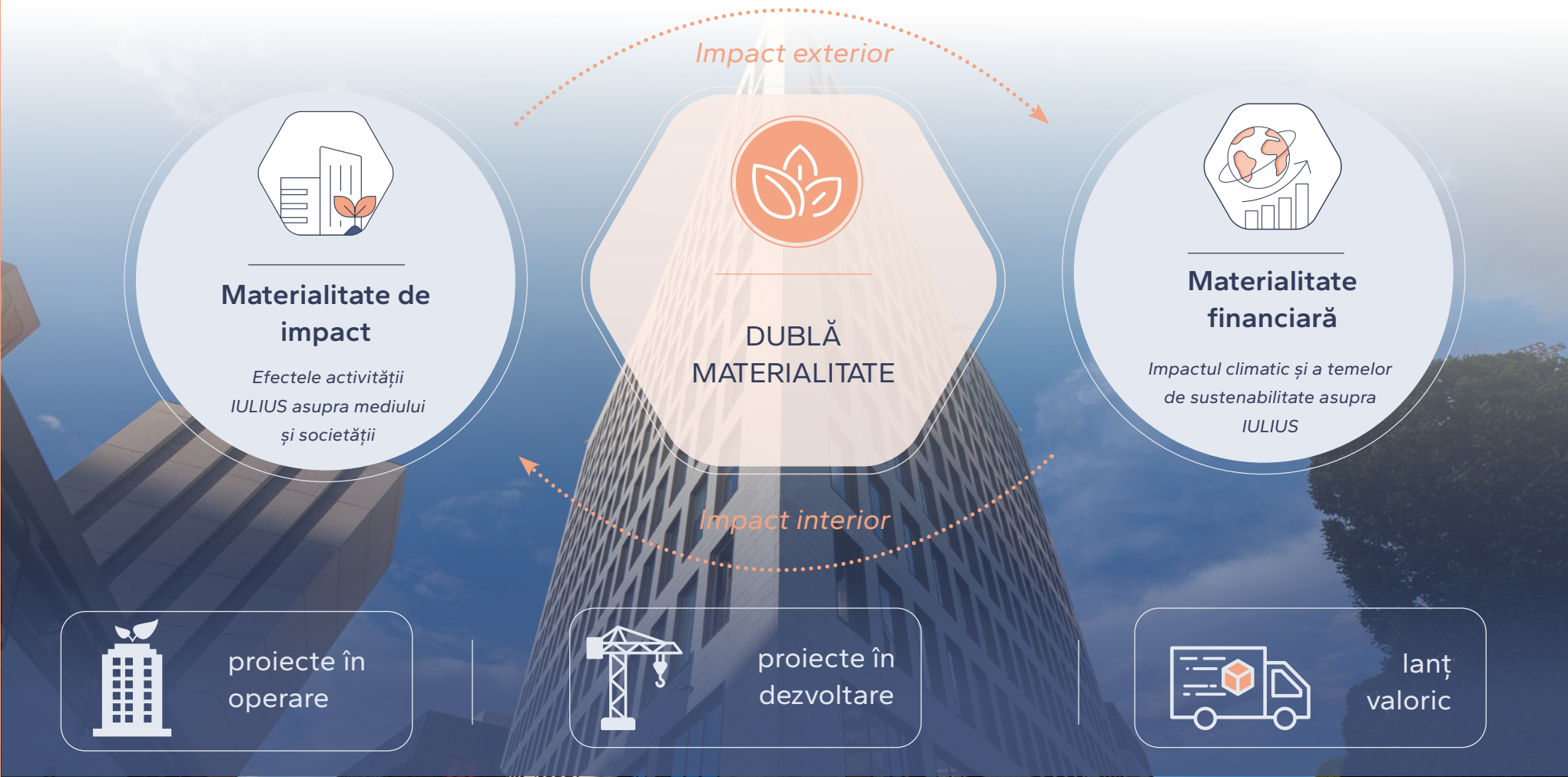
- evaluarea dublei materialități
- procesul și metodologia de evaluare
- implicarea stakeholderilor în proces
- rezultate
- modificări față de exercițiul anterior
- corelarea cu obiectivele de dezvoltare durabilă



evaluarea dublei materialități

Evaluarea dublei materialități reprezintă procesul prin care IULIUS identifică și prioritizează temele de sustenabilitate relevante pentru activitatea Grupului, luând în considerare două perspective complementare: impactul pe care activitățile companiei îl pot genera asupra mediului și societății, respectiv modul în care temele de sustenabilitate pot influența performanța financiară, reziliența și capacitatea de dezvoltare a organizației.

În cadrul procesului de evaluare, IULIUS a analizat impacturile, riscurile și oportunitățile asociate activităților proprii, portofoliului operațional, proiectelor în dezvoltare și relațiilor din lanțul valoric. Abordarea a avut în vedere atât operațiunile directe ale Grupului, cât și relațiile cu partenerii, chiriașii, furnizorii, comunitățile locale, autoritățile, finanțatorii și celelalte categorii relevante de stakeholderi.



procesul și metodologia de evaluare

Procesul de evaluare a pornit de la temele și sub-temele de sustenabilitate prevăzute în **standardele ESRS**, completate cu teme relevante pentru specificul activității IULIUS și pentru sectorul real estate. Acestea au fost analizate din perspectiva impacturilor actuale și potențiale, pozitive și negative, precum și din perspectiva riscurilor și oportunităților financiare asociate.

Materialitatea de impact a fost evaluată pe baza unor criterii precum severitatea, amploarea, probabilitatea și caracterul remediabil al impacturilor. Materialitatea financiară a avut în vedere probabilitatea de apariție și magnitudinea potențialelor efecte asupra performanței financiare, poziției companiei, costurilor, accesului la finanțare, reputației și capacității de a genera valoare pe termen lung.

Rezultatele preliminare au fost analizate, calibrate și validate intern, pentru a asigura coerența evaluării cu specificul activității Grupului și cu prioritățile strategice ale companiei.

1. Identificare

teme ESRS + specific sectorial

2. Prioritizare și evaluare

impacturi, riscuri și oportunități

3. Consultare și calibrare rezultate

input stakeholderi interni și externi

4. Validare

revizuire finală și aprobare internă în Comitetul de Sustenabilitate

Materialitate de impact

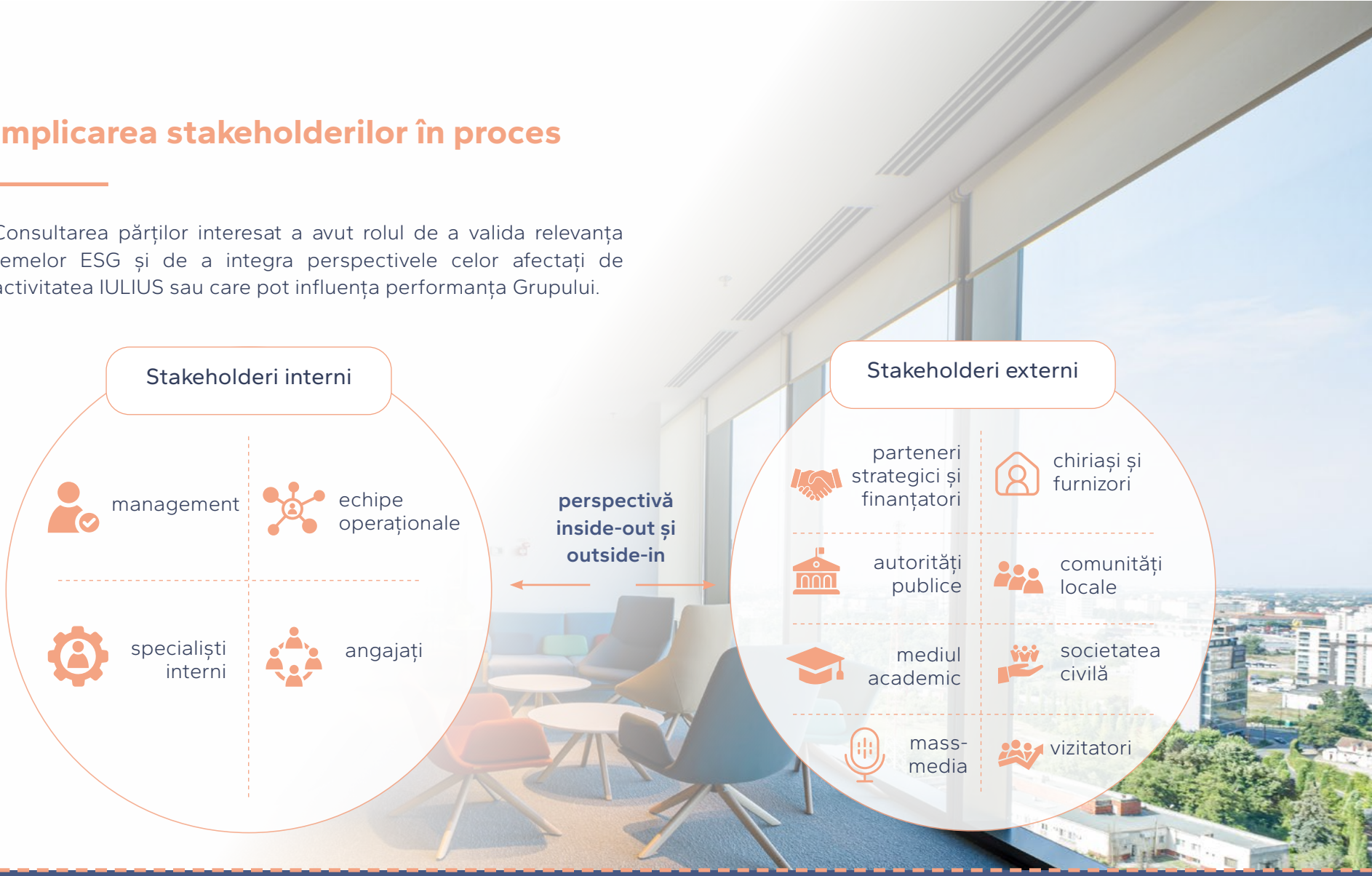
- scară (magnitudinea impactului asupra mediului și societății)
- scop (gradul de extindere a impacturilor)
- caracter iremediabil (pentru impacturile negative)

Materialitate financiară

- probabilitate de apariție
- magnitudine
- costuri și finanțare
- reputație și reziliență

implicarea stakeholderilor în proces

Consultarea părților interesat a avut rolul de a valida relevanța temelor ESG și de a integra perspectivele celor afectați de activitatea IULIUS sau care pot influența performanța Grupului.



Metode de consultare

- chestionare
- interviuri
- workshopuri
- feedback iterativ

rezultate

În urma procesului de evaluare, au fost identificate teme materiale în toate cele trei dimensiuni ESG: Mediu, Social și Guvernanță. Rezultatele confirmă relevanța crescută a temelor legate de schimbări climatice, eficiență energetică, utilizarea resurselor, economie circulară, comunități locale, condiții de muncă, etică în afaceri și guvernanță corporativă.

Pe zona de Mediu, temele climatice, eficiența energetică, resursele de apă, economia circulară și poluarea au rezultat ca fiind relevante atât prin impactul asupra mediului, cât și prin riscurile și oportunitățile asociate tranziției către un portofoliu mai eficient și mai rezilient.

Pe zona de Social, evaluarea a evidențiat importanța relației cu angajații, comunitățile locale, lucrătorii din lanțul valoric și utilizatorii proiectelor IULIUS. Impactul asupra comunităților este deosebit de relevant, având în vedere rolul proiectelor IULIUS în regenerarea urbană, dezvoltarea economică locală, crearea de spații publice și funcțiuni integrate pentru comunitate.

În zona de Guvernanță, cultura corporativă, conduita în afaceri, etica, transparența și relația cu furnizorii au fost identificate ca teme relevante pentru menținerea încrederii, consolidarea parteneriatelor și gestionarea responsabilă a riscurilor.

MEDIU

- Schimbări climatice (E1)
- Poluare (E2)
- Resurse de apă (E3)
- Economie circulară și deșeuri (E5)

SOCIAL

- Forța de muncă proprie (S1)
- Lucrătorii din lanțul valoric (S2)
- Comunități afectate (S3)
- Consumatori și utilizatori finali (S4)

GUVERNANȚĂ

- Cultură corporativă (G1-1)
- Protecția avertizorilor de integritate (G1-2)

Evaluarea a confirmat că temele materiale ale IULIUS sunt concentrate în jurul a trei direcții: tranziția către un portofoliu mai eficient și rezilient climatic, crearea de valoare pentru oameni și comunități și consolidarea guvernanței responsabile.

Rezultatele evaluării dublei materialități constituie baza pentru structurarea raportării de sustenabilitate, definirea priorităților ESG și corelarea obiectivelor strategice cu politicile, acțiunile și indicatorii de performanță ai Grupului.

modificări față de exercițiul anterior

Față de exercițiul anterior, procesul de analiză a dublei materialități a fost revizuit, cu accent pe o prioritizare mai clară a temelor cu impact ridicat pentru activitatea IULIUS și pentru stakeholderii relevanți. Analiza a avut în vedere atât operațiunile proprii, cât și proiectele în dezvoltare, relațiile din lanțul valoric și interacțiunea cu orașele și comunitățile în care organizația este prezentă.

În urma acestei revizuiri, analiza s-a concentrat pe temele cu relevanță crescută pe cele trei dimensiuni ESG. Pe zona de **Mediu**, au fost prioritizate schimbările climatice, resursele de apă și economia circulară, având în vedere impactul operațiunilor și al proiectelor în dezvoltare asupra consumului de resurse, emisiilor și rezilienței portofoliului. Pe zona **Social**, accentul a fost pus pe forța de muncă proprie și comunitățile afectate, reflectând importanța condițiilor de muncă, a implicării locale și a impactului proiectelor IULIUS asupra calității vieții urbane. În zona de **Guvernanță**, analiza a evidențiat cultura corporativă și protecția avertizorilor de integritate ca teme relevante pentru consolidarea încrederii, eticii și transparenței în cadrul Grupului.

Această abordare a permis o mai bună corelare între temele materiale, specificul sectorului real estate, prioritățile strategice ale Grupului și cerințele de raportare aplicabile.

conectarea temelor materiale cu strategia, riscurile și raportarea ESRS

Rezultatele evaluării dublei materialități conectează prioritățile de sustenabilitate ale IULIUS cu managementul riscurilor și structura raportării conform ESRS. Temele materiale indică domeniile în care activitatea Grupului generează impact semnificativ asupra mediului și societății sau în care aspectele ESG pot influența performanța, reziliența și capacitatea de creare de valoare pe termen lung.

Din perspectivă strategică, aceste teme susțin direcțiile ESG ale Grupului: decarbonizare, eficiență energetică, utilizarea responsabilă a resurselor, economie circulară, calitatea spațiilor urbane, implicarea în comunitate și guvernanță responsabilă.

Din perspectiva riscurilor, ele sunt integrate în procesele de planificare, dezvoltare, operare, asset management și conformitate.

În raportarea ESRS, temele materiale stabilesc perimetrul informațiilor relevante prezentate în raport. Pentru fiecare temă, IULIUS urmărește corelarea dintre impacturi, riscuri și oportunități, politici, acțiuni, obiective și indicatori de performanță. Astfel, evaluarea dublei materialități devine nu doar un exercițiu de raportare, ci un instrument de management, prioritizare și transparență față de stakeholderi.

corelarea cu obiectivele de dezvoltare durabilă

Direcțiile strategice de sustenabilitate ale IULIUS sunt corelate cu temele materiale rezultate din evaluarea dublei materialități și cu Obiectivele de Dezvoltare Durabilă relevante. Această corelare evidențiază modul în care strategia, prioritățile ESG și impactul nostru în orașe și comunități se conectează cu Agenda globală 2030.

MEDIU	Schimbări climatice și eficiență energetică (ESRS - E1)	13 7 11
	Resursele de apă (ESRS - E3)	6 11
	Economie circulară (ESRS - E5)	12 11
SOCIAL	Forță de muncă proprie (ESRS - S1)	8
	Comunități afectate (ESRS - S3)	11 3 4
GUVERNANȚĂ	Cultura corporativă (ESRS - G1-1)	16 17
	Protecția avertizorilor de integritate (ESRS - G1-2)	16 17

Corelarea cu ODD-urile oferă un cadru coerent pentru înțelegerea contribuției IULIUS la dezvoltarea urbană durabilă și la crearea de valoare pe termen lung pentru comunități, parteneri și investitori.

ODD-URI PRIORITARE



PERFORMANȚA ESG

3

Această secțiune prezintă performanța ESG a Grupului IULIUS pentru anul 2025, structurată în jurul temelor materiale identificate prin evaluarea dublei materialități: mediu, social și guvernanță.



mediu

- schimbări climatice, energie și decarbonizare
- clădiri verzi, proiecte integrate și sustenabile
- conectivitate și mobilitate urbană sustenabilă
- infrastructura verde și calitatea spațiului urban
- economie circulară și utilizare responsabilă a resurselor
- resursele de apă
- poluare și regenerarea terenurilor



schimbări climatice, energie și decarbonizare

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material	Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
E1-1	**Adaptarea la schimbările climatice**	Expunere la fenomene meteo extreme și efecte asupra activelor, operațiunilor și comunităților; proiectarea rezilientă reduce vulnerabilitatea climatică.	R costuri de adaptare, deteriorarea activelor, întreruperi operaționale O active mai reziliente, acces la finanțare verde, creșterea valorii activelor	▲ ■ ▼
E1-2	**Atenuarea schimbărilor climatice**	Reducerea emisiilor prin electrificare, surse regenerabile și design sustenabil contribuie la tranziția către un model cu emisii reduse	R presiuni de conformare și costuri de tranziție O decarbonizare, atractivitate mai mare pentru chiriași și investitori, aliniere la Taxonomia UE	▲ ■ ▼
E1-3	**Energie**	Consumul energetic și dependența de combustibili fosili generează impact asupra climei, care poate fi redus prin măsuri eficiență energetică și energie regenerabilă	R volatilitatea costurilor cu energia și necesarul de modernizare O costuri operaționale mai mici, eficiență crescută și avantaj competitiv	▲ ■ ▼

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Schimbările climatice reprezintă una dintre temele materiale prioritare pentru IULIUS, prin impactul asociat consumului de energie și emisiilor operaționale, dar și prin riscurile fizice și de tranziție care pot influența performanța portofoliului pe termen lung. Fenomenele meteorologice extreme, cerințele de eficiență energetică și tranziția către clădiri cu emisii reduse impun integrarea criteriilor climatice în proiectare, dezvoltare, operare și asset management.

Abordarea IULIUS se concentrează pe reducerea emisiilor, creșterea eficienței energetice, utilizarea energiei din surse regenerabile și adaptarea activelor la riscurile climatice. În același timp, investițiile în clădiri mai eficiente, soluții de electrificare, infrastructură verde și proiectare rezilientă pot genera oportunități prin reducerea costurilor operaționale, creșterea atractivității pentru chiriași și investitori și facilitarea accesului la finanțare sustenabilă.

GUVERNANȚĂ, POLITICI ȘI MANAGEMENTUL RISCURILOR CLIMATICE

Identificarea și evaluarea impacturilor, riscurilor și oportunităților climatice se realizează prin procesul de dublă materialitate, monitorizarea performanței energetice și a emisiilor GES, precum și prin analiza riscurilor fizice și de tranziție relevante pentru portofoliu. Riscurile pe termen scurt și mediu sunt analizate în context operațional, iar cele pe termen lung sunt integrate în evaluările strategice și în deciziile privind dezvoltarea, modernizarea și administrarea activelor.

Politica de mediu, Strategia de Sustenabilitate și Strategia de Decarbonizare stabilesc cadrul prin care IULIUS urmărește reducerea impactului climatic și creșterea rezilienței portofoliului. Implementarea este susținută de structurile interne de management, de certificarea ISO 14001 și de sistemul intern ESMS, aplicabil proiectelor noi și investițiilor majore, care integrează evaluarea riscurilor climatice încă din etapa de planificare.

PLANUL DE TRANZIȚIE CLIMATICĂ ȘI PÂRGHIILE DE DECARBONIZARE

Strategia de Decarbonizare IULIUS stabilește direcția de reducere a emisiilor operaționale și de aliniere a portofoliului la o economie cu emisii reduse de carbon. **Planul de tranziție** a fost elaborat în perioada 2023–2024, având anul 2019 ca an de referință, și este aliniat cadrului SBTi Corporate Net-Zero. Prin această strategie, IULIUS și-a asumat atingerea nivelului net-zero pentru emisiile operaționale aferente Scopurilor 1 și 2, abordarea market-based, până în 2050, precum și reducerea intensității emisiilor cu 78,9%/m^2 până în 2030.

Implementarea planului se bazează pe următoarele **pârghii principale de decarbonizare**:

- **Îmbunătățirea eficienței energetice.**

Continuarea acțiunilor începute în anii anteriori, atât măsuri soft (de exemplu, măsuri de optimizare BMS, automatizări etc.) cât și hard (optimizarea și upgradarea instalațiilor mari consumatoare de energie), în scopul reducerii necesarului de energie pentru operarea clădirilor.

- **Tranziția către surse de energie regenerabile.**

Pentru a atinge ținta de reducere a intensității emisiilor cu 78,9%/m^2 până în 2030 față de baza din 2019, peste 85% din energia electrică ar trebui să provină din surse regenerabile (RES). Obiectivul nostru este maximizarea producției de energie on-site cu ajutorul sisteme fotovoltaice, pe lângă achiziția de electricitate din surse regenerabile sau prin garanții de origine.
În 2025, aprox. 4,6% din energia electrică consumată a fost asigurată din producție internă.
Capacitatea totală a panourilor fotovoltaice instalate pe clădirile din portofoliul IULIUS până în prezent este de 3.880kWp, pe o suprafață totală de 17.710mp.
În anul 2025, 100% din energia electrică achiziționată și consumată în cadrul IULIUS a provenit din surse regenerabile, acoperite de instrumente contractuale de tipul garanțiilor de origine.

- **Eliminarea treptată a combustibililor fosili.**

Noile proiecte de dezvoltare vor utiliza surse alternative pentru încălzire, altele decât cele care utilizează combustibili fosili.

STUDIU DE CAZ: RIVUS CLUJ-NAPOCA

RIVUS Cluj-Napoca este un proiect de anvergură aflat în dezvoltare, cu o suprafață supraterană planificată de aproximativ 210.000 m².

Proiectul integrează soluții tehnice și de design aliniate pârghiilor definite în Planul de tranziție climatică.

EFICIENȚĂ ENERGETICĂ ȘI PERFORMANȚĂ

- anvelopă performantă, ventilație și climatizare cu pompe de căldură, iluminat eficient
- spații verzi extinse și finisaje care reduc efectul de insulă de căldură
- Rezultat urmărit: performanță energetică cu peste 10% mai bună decât standardul nZEB

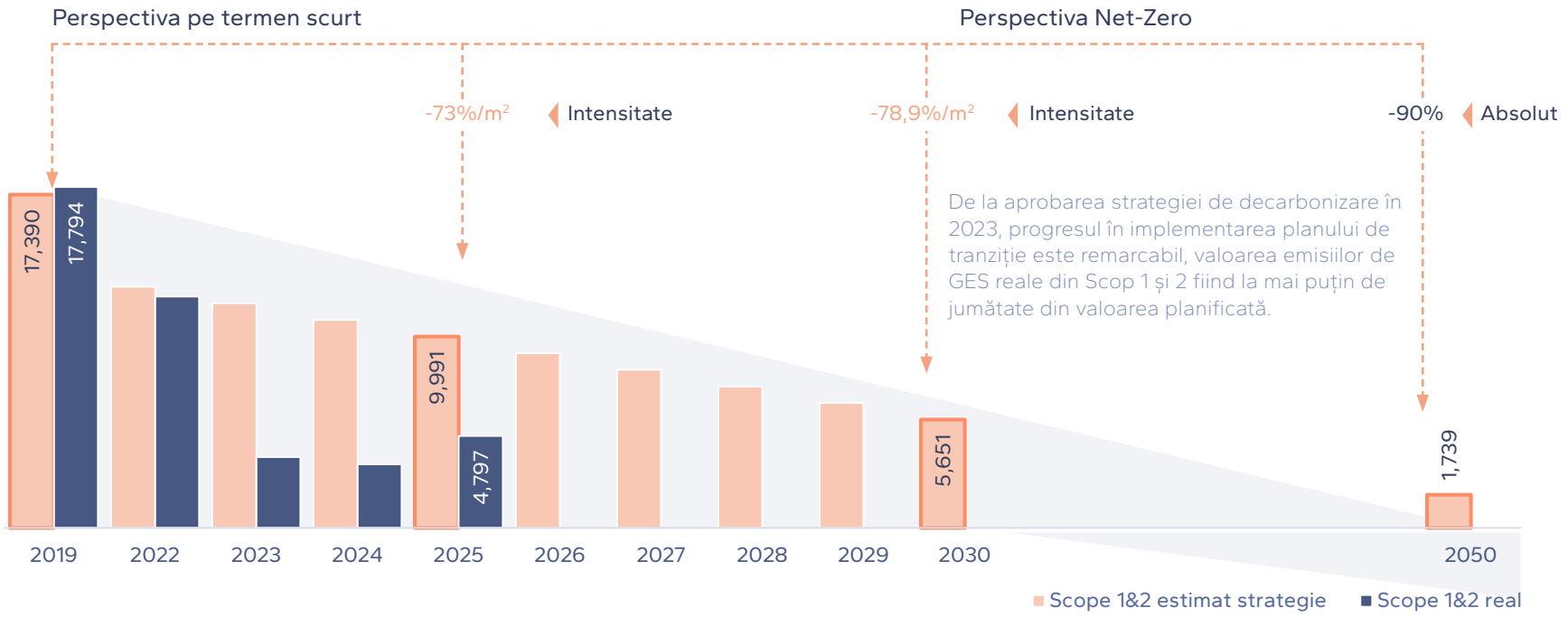
REDUCEREA COMBUSTIBILILOR FOSILI

- încălzire bazată predominant pe pompe de căldură, reducând semnificativ utilizarea combustibililor fosili

ENERGIE REGENERABILĂ

- instalarea a aproximativ 3.600 de panouri fotovoltaice pe acoperiș
- capacitate de 630 wp/ panou
- creșterea producției de energie regenerabilă on-site și reducerea amprentei operaționale de carbon

PERSPECTIVA NET-ZERO: PROGRES 2025



PERFORMANȚĂ 2025: ENERGIE ȘI EMISII OPERAȚIONALE

IULIUS monitorizează anual progresul în atingerea obiectivelor climatice stabilite prin Strategia de Decarbonizare, utilizând anul 2019 ca an de referință. Obiectivele actuale vizează reducerea emisiilor operaționale aferente Scopului 1 și 2, în conformitate cu cerințele SBTi. În anul 2025, inventarul emisiilor a fost extins prin includerea Scopului 3 , având astfel o imagine completă asupra profilului amprentei de carbon a IULIUS.

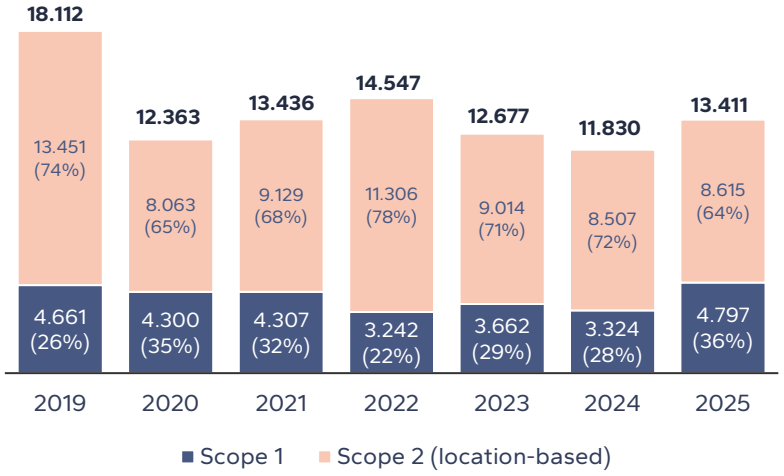
Comparativ cu anul 2019, emisiile operaționale de GES (Scopurile 1 și 2 market-based) s-au redus cu aproximativ 73%, de la 17.794 tCO_2e la 4.797 tCO_2e, în principal ca urmare a utilizării energiei electrice provenite integral din surse regenerabile, acoperite prin instrumente precum garanții de origine. În aceeași perioadă, emisiile directe (Scopul 1) au rămas relativ stabile, în contextul extinderii portofoliului și al intensificării activității operaționale.

În perioada analizată (2019-2025) suprafața portofoliului (GLA) a crescut cu aproximativ 38%, iar numărul anual de vizitatori cu aproximativ 9% ceea ce evidențiază faptul evoluția emisiilor operaționale trebuie pusă în contextul extinderii portofoliului și al operațiunilor aferente. Totodată, includerea pentru prima dată a emisiilor din Scopul 3 oferă o imagine completă asupra profilului emisiilor IULIUS și confirmă că principalele oportunități de reducere a impactului climatic se regăsesc la nivelul lanțului valoric.

Gaze cu efect de seră (GES) tone CO_2e	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Emisii GES directe (Scopul 1)	4.796,7	3.323,6	3.662,3	3.241,6	4.306,7	4.299,9	4.661,4
Emisii GES indirecte (Scopul 2) *location-based*	8.614,6	8.506,5	9.014,3	11.305,8	9.129,2	8.063,4	13.451
Emisii GES indirecte (Scopul 2) *market-based*	0	0	46,6	8.828,2	9.299,2	5.786,9	13.132,9
Emisii GES indirecte (Scopul 3)	52.918	-	-	-	-	-	-
Emisii GES totale (Scopul 1 + 2) *location-based*	**13.411,3**	**11.830,1**	**12.676,6**	**14.547,4**	**13.435,9**	**12.363,3**	**18.112,4**
Emisii GES totale (Scopul 1 + 2) *market-based*	**4.796,7**	**3.323,6**	**3.708,9**	**12.069,8**	**13.605,9**	**10.086,8**	**17.794,3**

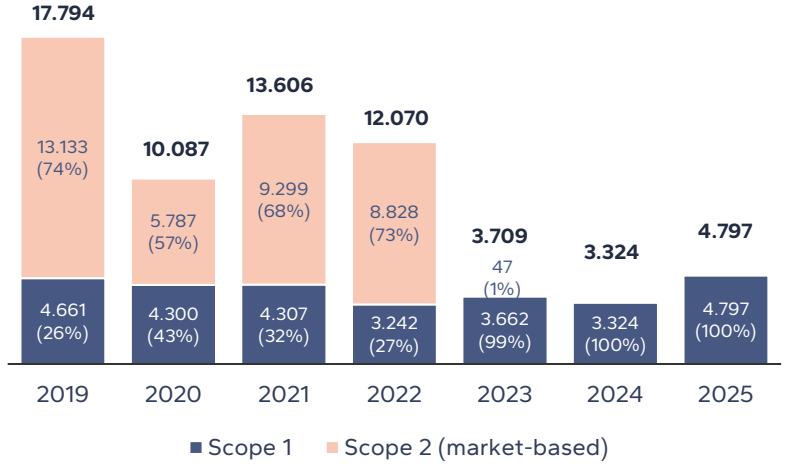
Emisii GHG Operaționale (Scopul 1 și 2)

abordarea location-based, tCO_2e, 2019–2025



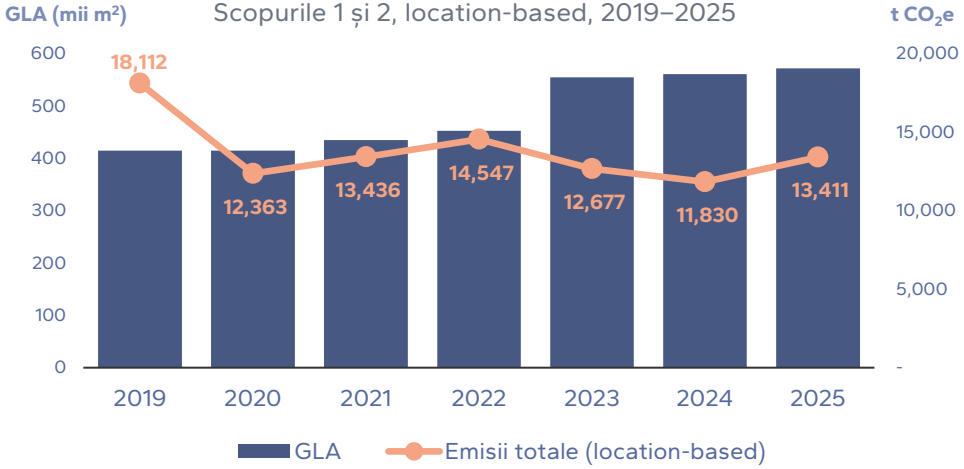
Emisii GHG Operaționale (Scopul 1 și 2)

abordarea market-based, tCO_2e, 2019–2025

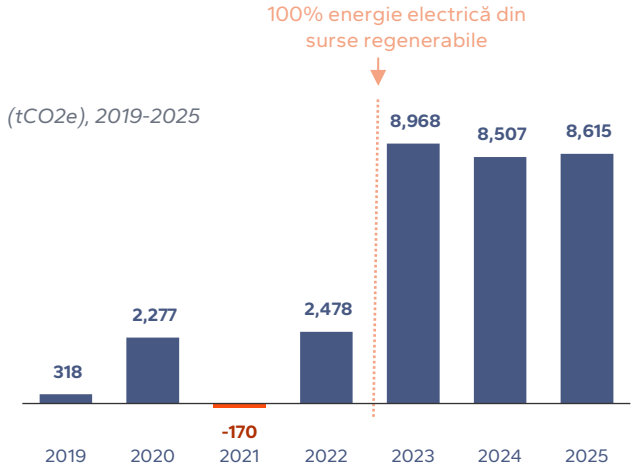


Dezvoltarea portofoliului în raport cu evoluția emisiilor de gaze cu efect de seră

Scopurile 1 și 2, location-based, 2019–2025



Emisii evitate prin achiziția de energie electrică din surse regenerabile



Îmbunătățirea performanței energetice reprezintă una dintre pârghiile principale de decarbonizare, contribuind atât la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, cât și la creșterea eficienței operaționale a portofoliului. Consumul de energie este monitorizat la nivelul întregului Grup, în timp ce rezultatele sunt utilizate pentru evaluarea eficacității măsurilor de eficiență energetică.

În anul 2025, consumul total de energie al Grupului a fost de 175.462 MWh, evoluția acestuia fiind influențată de extinderea portofoliului și de creșterea nivelului operațiunilor comparativ cu anul de referință 2019. În aceeași perioadă, IULIUS a continuat implementarea măsurilor prevăzute în Strategia de Decarbonizare, inclusiv optimizarea sistemelor de management al clădirilor (BMS), modernizarea instalațiilor tehnice și dezvoltarea capacităților proprii de producere a energiei din surse regenerabile.

Comparativ cu anul de referință 2019, structura consumului de energie s-a modificat semnificativ ca urmare a tranziției către energie electrică achiziționată exclusiv din surse regenerabile dar și ca urmare a implementării măsurilor de eficiență energetică. În anul 2025, aproximativ 70% din consumul total de energie a provenit din surse regenerabile, față de 28% în anul 2019, în timp ce întreaga cantitate de energie electrică achiziționată a provenit din surse regenerabile. În conformitate cu o abordare conservatoare, numai energia identificată ca regenerabilă în documentația de achiziție este clasificată drept energie din surse regenerabile.

Evoluția consumului total de energie trebuie analizată în contextul dezvoltării continue a portofoliului. Între 2019 și 2025, suprafața portofoliului (GLA) a crescut cu aproximativ 38%, iar numărul anual de vizitatori cu aproximativ 9%, ceea ce a influențat în mod direct necesarul de energie pentru operarea activelor. Din acest motiv, performanța energetică este evaluată atât prin consumurile totale de energie, cât și prin indicatorii de intensitate energetică, prezentați în secțiunea următoare.

Consumul de energie	unitate de măsură	2025	2024	2019
consumul total de energie din surse fosile	**MWh**	**51.745,94**	**29.826,62**	**82.472,85**
consumul de combustibil din cărbune și produse pe bază de cărbune	MWh	0	0	28.987,18
consumul de combustibil din gaze naturale	MWh	**51.745,9**	28.353,15	52.461,36
consumul de combustibil din țiței și produse petroliere	MWh	0	1.473,47	1.024,32
consumul total de energie din surse nucleare	MWh	0	0	**30.038,94**
consumul total de energie din surse regenerabile	**MWh**	**123.716**	**123.180**	**44.752**
consumul de combustibil din biomasă	MWh	0	0	3.340,23
consumul de combustibil din biogaz	MWh	0	0	0
consumul de energie electrică obținută din surse regenerabile	MWh	123.716	123.180,13	41.411,90
consumul total de energie	**MWh**	**175.462**	**153.006,75**	**157.263,93**
ponderea consumului de energie din surse fosile	%	**29%**	19%	52%
ponderea consumului de energie din surse regenerabile	%	**70%**	81%	28%

INTENSITATEA CONSUMURILOR DE ENERGIE ȘI EMISII GES

Strategia de Decarbonizare utilizează intensitatea emisiilor GES aferente Scopurilor 1 și 2 (abordarea market-based), raportată la suprafața închiriabilă, ca principal indicator pentru monitorizarea progresului în atingerea obiectivelor climatice.

În anul 2025, intensitatea emisiilor operaționale (Scopurile 1 și 2 – market-based) a fost de 8,39 kg CO_2e/m^2 GLA, comparativ cu 58,9 kg CO_2e/m^2 GLA în anul de referință 2019, ceea ce reprezintă o reducere de aproximativ 86%. Evoluția indicatorului reflectă efectele cumulate ale măsurilor de eficiență energetică implementate la nivelul portofoliului și ale utilizării energiei electrice provenite integral din surse regenerabile, acoperită prin garanții de origine.

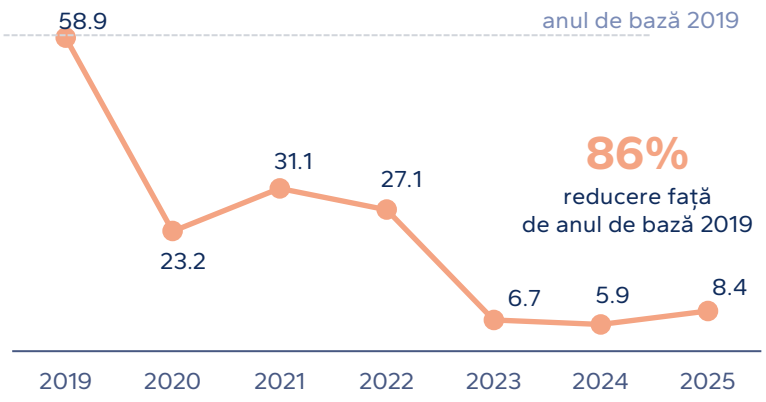
Intensitatea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES)

Indicator	2025	2024	2019	Evoluție vs. 2019	Target 2030
Intensitate Scope 1+2 MB (kg CO_2e/m^2	8,39	5,92	58,9*	-86	-78.9%

-86% reducerea intensității emisiilor operaționale (Scopurile 1 și 2 – market-based) raportată la GLA față de anul de referință 2019, în condițiile unei creșteri de 38% a suprafeței închiriabile a portofoliului.

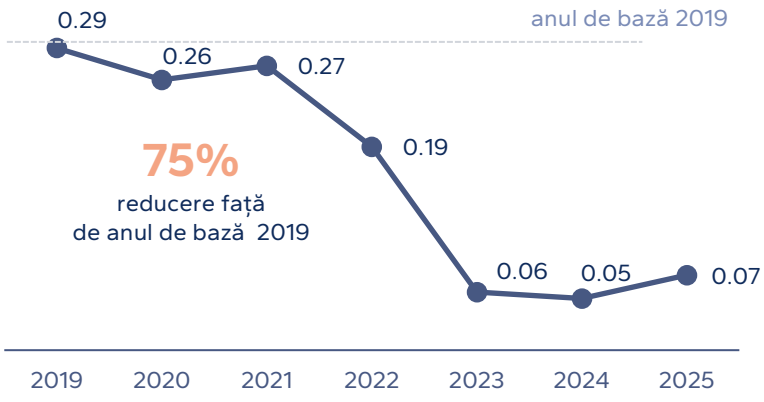
Intensitatea emisiilor operaționale de gaze cu efect de seră

Scopurile 1 și 2 (abordarea market-based) (kg CO_2e/m^2 GLA), 2019–2025



Intensitatea emisiilor operaționale de gaze cu efect de seră

Scopurile 1 și 2 (abordarea market-based) (kg CO_2e vizitator), 2019–2025



În anul 2025, intensitatea consumului total de energie a fost de 306,9 kWh/m² GLA, comparativ cu 404 kWh/m² GLA în anul de referință 2019, ceea ce reprezintă o reducere de aproximativ 24%. Evoluția indicatorului reflectă efectele măsurilor implementate pentru creșterea eficienței energetice, inclusiv optimizarea sistemelor de management al clădirilor (BMS), modernizarea instalațiilor tehnice și îmbunătățirea managementului energetic la nivelul portofoliului.

Acest indicator trebuie analizat în contextul specificului activităților desfășurate de IULIUS. Portofoliul Grupului este alcătuit preponderent din proiecte mixed-use și clădiri de retail și office, caracterizate printr-o intensitate ridicată a consumului de energie necesar pentru climatizare, ventilare, iluminat și operarea spațiilor comune. Totodată, în perioada 2019–2025, suprafața totală a portofoliului a crescut cu aproximativ 38%, iar numărul anual de vizitatori cu aproximativ 9%, ceea ce a influențat în mod direct necesarul total de energie.

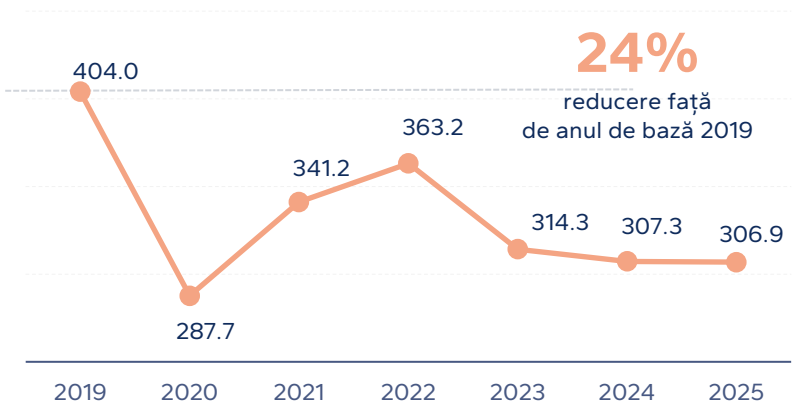
În acest context, reducerea intensității consumului de energie confirmă îmbunătățirea eficienței energetice a portofoliului și demonstrează că dezvoltarea activităților Grupului a fost însoțită de o utilizare mai eficientă a resurselor energetice. Analiza indicatorilor de intensitate completează astfel evaluarea consumurilor totale și oferă o imagine mai fidelă asupra performanței energetice a portofoliului.

Intensitatea consumului de energie total

Intensitate energetică	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2019/2025
kWh/m² GLA	306,9	307,3	314,3	363,2	341,2	287,7	404	-24%

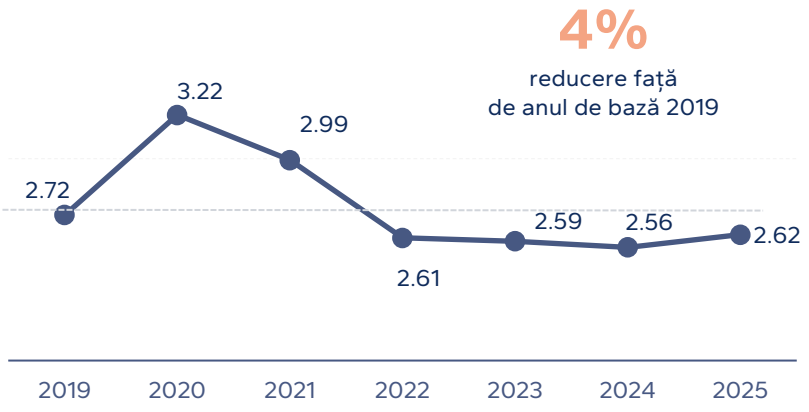
Consumul total de energie

Intensitatea consumului total de energie (kWh/m² GLA)



Consumul total de energie

Intensitatea consumului total de energie (kWh/ vizitator)



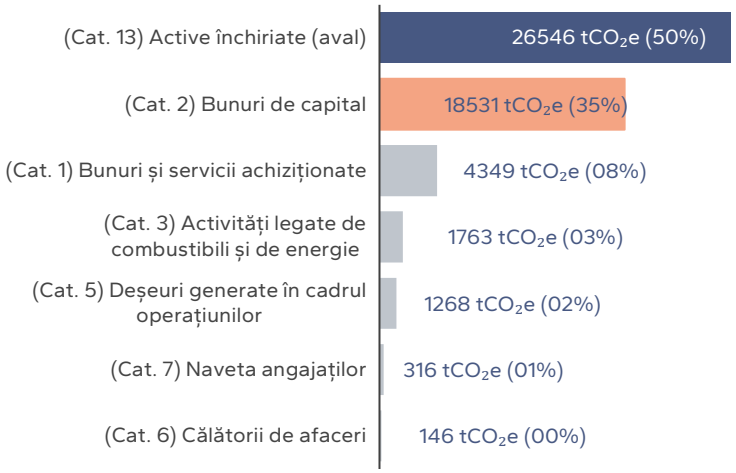
EMISII SCOPE 3 ȘI LANȚUL VALORIC

În 2025, IULIUS a extins inventarul emisiilor de gaze cu efect de seră prin includerea emisiilor indirecte generate de-a lungul lanțului valoric, conform GHG Protocol Corporate Value Chain Scope 3 Standard. Evaluarea a acoperit cele 15 categorii din Scopul 3, dintre care șapte au fost identificate ca relevante pentru specificul activității Grupului.

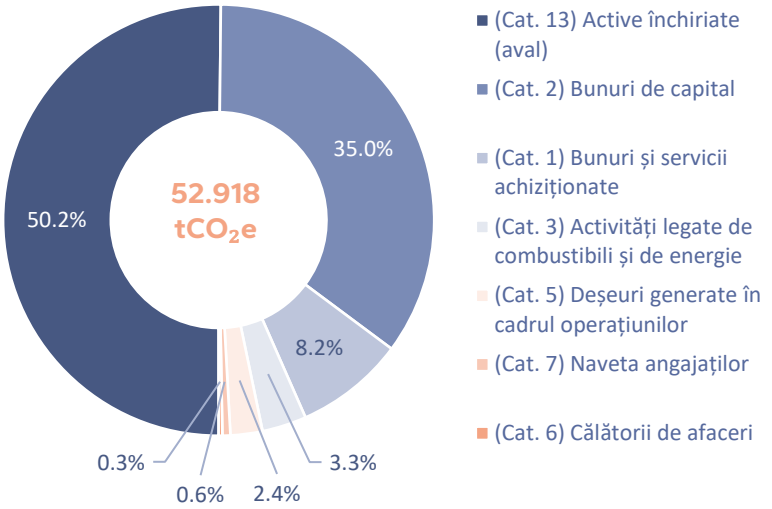
Emisiile din Scopul 3 calculate pentru 2025 au totalizat 52.918 tCO_2e. Cele mai relevante categorii sunt activele închiriate în aval și bunurile de capital, care cumulat reprezintă 85,2% din totalul emisiilor Scop 3. Rezultatul confirmă că profilul climatic al Grupului este influențat semnificativ de consumul de energie al chiriașilor și de emisiile încorporate asociate proiectelor de dezvoltare și administrării portofoliului.

Extinderea inventarului către Scopul 3 marchează trecerea de la o abordare concentrată pe performanța operațională proprie către o perspectivă extinsă asupra lanțului valoric. În perioada următoare, colaborarea cu chiriașii, furnizorii, contractorii și partenerii investiționali va fi esențială pentru îmbunătățirea calității datelor, reducerea emisiilor indirecte și consolidarea traiectoriei de decarbonizare pe termen lung.

Emisii (tCO_2e) și ponderea fiecărei categorii în totalul emisiilor din Scopul 3 în anul 2025



Ponderea categoriilor în emisiile din Scopul 3 în anul 2025



METODOLOGIE DE RAPORTARE A ENERGIEI ȘI A EMISIILOR DE GES

Raportarea este realizată în conformitate cu cerințele ESRS și cu principiile GHG Protocol, Corporate Accounting and Reporting Standard. Metodologia este aplicată consecvent de la un an la altul, iar eventualele modificări relevante pentru comparabilitate sunt prezentate în cadrul raportului.



Emisii directe (Scopul 1)

- includ emisii generate prin utilizarea combustibililor în operațiunile Grupului, precum și emisii fugitive rezultate din refrigeranții din echipamentele HVAC;
- utilizarea celor mai recenți factori de emisie disponibili din surse recunoscute internațional (ex. DEFRA, EPA), completați cu factori naționali, unde este cazul;
- eliminările de GES nu sunt aplicabile activităților IULIUS, iar IULIUS nu desfășoară activități care intră sub incidența Schemei UE de Comercializare a Certificatelor de Emisii (EU ETS).



Emisii indirecte (Scopul 2)

- raportare prin abordarea „location-based” și „market-based”;
- location-based: pe baza mixului național de producere a energiei electrice;
- market-based: pe baza caracteristicilor energiei achiziționate prin instrumente contractuale, inclusiv garanții de origine.

În 2025, întreaga cantitate de energie electrică achiziționată de Grup a provenit din surse regenerabile și este acoperită de garanții de origine!



Consumul de energie

- energie electrică achiziționată și gaze naturale utilizate în operațiunile de zi cu zi;
- clasificarea în surse regenerabile / neregenerabile se face exclusiv pe baza documentelor de achiziție și furnizare;
- consumul de energie este raportat la consumul total al clădirii (whole building).



Emisii indirecte (Scopul 3)

- raportate pentru prima dată și includ categoriile relevante identificate pe baza profilului de emisii al Grupului;
- a fost realizată o analiză de materialitate a celor 15 categorii ale Scopului 3, în urma căreia au fost selectate 7 categorii relevante pentru specificul activităților IULIUS;
- abordare de calcul hibridă: pe bază de cheltuieli și pe bază de date de activitate, cărora li se asociază factori de emisie din surse consacrate.

clădiri verzi, proiecte integrate și sustenabile

Certificările verzi reprezintă un instrument esențial prin care IULIUS validează performanța de mediu a proiectelor sale, atât în dezvoltare, cât și în operare. Acestea oferă un cadru recunoscut internațional pentru evaluarea eficienței energetice, a consumului de apă, a materialelor utilizate, a calității mediului interior, a confortului ocupanților sau a performanței operaționale.

ABORDAREA IULIUS

Portofoliul IULIUS include proiecte certificate conform standardelor internaționale LEED și EDGE, care confirmă angajamentul IULIUS pentru clădiri eficiente, sustenabile și adaptate cerințelor actuale ale pieței. Certificările sunt utilizate atât pentru proiectele aflate în operare, cât și pentru noile dezvoltări, contribuind la integrarea criteriilor de sustenabilitate încă din fazele de proiectare și execuție.

În perioada 2024–2025, IULIUS a continuat procesul de recertificare a activelor operaționale, în conformitate cu standardul LEED v4.1 O+M, menținând un nivel ridicat de performanță la nivelul portofoliului. Aceste recertificări confirmă preocuparea constantă pentru eficiență operațională, reducerea impactului asupra mediului și îmbunătățirea confortului utilizatorilor.

Două proiecte din portofoliu se disting prin dublă certificare de sustenabilitate: **UBC 0 Timișoara** și **Palas Campus Iași**, ambele certificate LEED Platinum și EDGE Advanced. Aceste certificări confirmă performanțe superioare privind eficiența energetică, utilizarea responsabilă a apei și reducerea impactului asociat materialelor.

Noile dezvoltări ale Grupului sunt concepute pentru a îndeplini standarde ridicate de certificare, în funcție de specificul fiecărui proiect. Această abordare susține dezvoltarea unor clădiri mai eficiente, mai reziliente și mai bine aliniate obiectivelor de sustenabilitate ale IULIUS.

Certificările obținute reprezintă și un instrument strategic de management al performanței și al riscurilor. Ele contribuie la reducerea consumurilor, creșterea eficienței operaționale, consolidarea încrederii partenerilor și utilizatorilor și crearea de valoare pe termen lung.



Certificările obținute reflectă angajamentul IULIUS pentru performanță măsurabilă, eficiență operațională și valoare pe termen lung.

PORTOFOLIU IULIUS - CERTIFICĂRI VERZI

LOCALITATE	PROIECT	CERTIFICARE	TIP	NIVEL CERTIFICARE	AN*
IAȘI	Ansamblul PALAS	LEED	ND[1]	Silver	2020
	UBC 5	LEED	EBOM[2]	Platinum	2024
	Iulius Mall	LEED	EBOM	Platinum	2025
	Palas Campus	LEED	CS[3]	Platinum	2024
		EDGE	-	Advanced	2023
	Family Market Miroslava	LEED	CS	Gold	2023
	Family Market Bucium	LEED	CS	Gold	2023
SUCEAVA	Iulius Mall	LEED	EBOM	Platinum	2024
TIMIȘOARA	Iulius Mall	LEED	EBOM	Gold	2021
	UBC0	LEED	CS	Platinum	2023
		EDGE	-	Advanced	2023
	UBC1	LEED	CS	Gold	2020
	UBC2	LEED	EBOM	Platinum	2024
	UBC3	LEED	CS	Platinum	2020
CLUJ-NAPOCA	Iulius Mall UBC Tower	LEED	EBOM	Platinum	2024
	UBC Cluj One	LEED	NC[4]	Gold	2017
	UBC Riviera-C1	LEED	EBOM	Gold	2025

**Anul estimat pentru finalizarea obținerii certificării*

[1] **ND** - *Neighbourhood Development*
[2] **EBOM** - *Existing Buildings & Operations*
[3] **CS** - *Core & Shell*
[4] **NC** - *New Construction*

conectivitate și mobilitate urbană sustenabilă

ABORDAREA IULIUS

Pentru IULIUS, mobilitatea urbană sustenabilă este parte integrantă a modului în care proiectele sunt dezvoltate și operate. Nu ne limităm la a construi clădiri eficiente, ci urmărim să creăm destinații urbane conectate, accesibile și integrate în viața orașului, în care mersul pe jos, transportul public, bicicleta și mobilitatea electrică devin opțiuni reale pentru vizitatori, angajați, chiriași și comunitate.

Prin amplasarea proiectelor în zone urbane relevante, integrarea cu infrastructura existentă și dezvoltarea de soluții pentru acces pietonal, transport alternativ și mobilitate electrică, IULIUS contribuie la reducerea dependenței de transportul individual motorizat și la crearea unor spații urbane mai prietenoase, mai sigure și mai conectate.

Acces pietonal și walkability



Proiectele IULIUS sunt gândite ca părți active ale orașului, cu trasee pietonale, spații publice, zone de promenadă și conexiuni directe cu funcțiunile urbane din proximitate.

Conectare la transportul public



Amplasarea proiectelor în zone centrale sau bine conectate permite accesul facil la transportul public și susține deplasările zilnice prin alternative la transportul individual.

Mobilitate alternativă



Infrastructura pentru biciclete, spațiile de parcare velo, dușurile și vestiarele pentru angajații din clădirile office contribuie la încurajarea unui stil de viață activ și la reducerea emisiilor asociate deplasărilor.

Mobilitate electrică



Stațiile de încărcare pentru vehicule electrice susțin tranziția către transport cu emisii reduse și completează infrastructura de acces a proiectelor IULIUS.

INFRASTRUCTURĂ SPECIFICĂ

Mobilitatea sustenabilă este susținută prin infrastructura existentă și extinsă în noile proiecte de dezvoltare.

DATE CHEIE 2025

100
stații EV
în portofoliul operațional

+1.000
locuri pentru biciclete
cu facilități dedicate în proiectele relevante

la maxim **200 m**
de stații de transport public
proiecte amplasate în **zone urbane centrale sau bine conectate**,

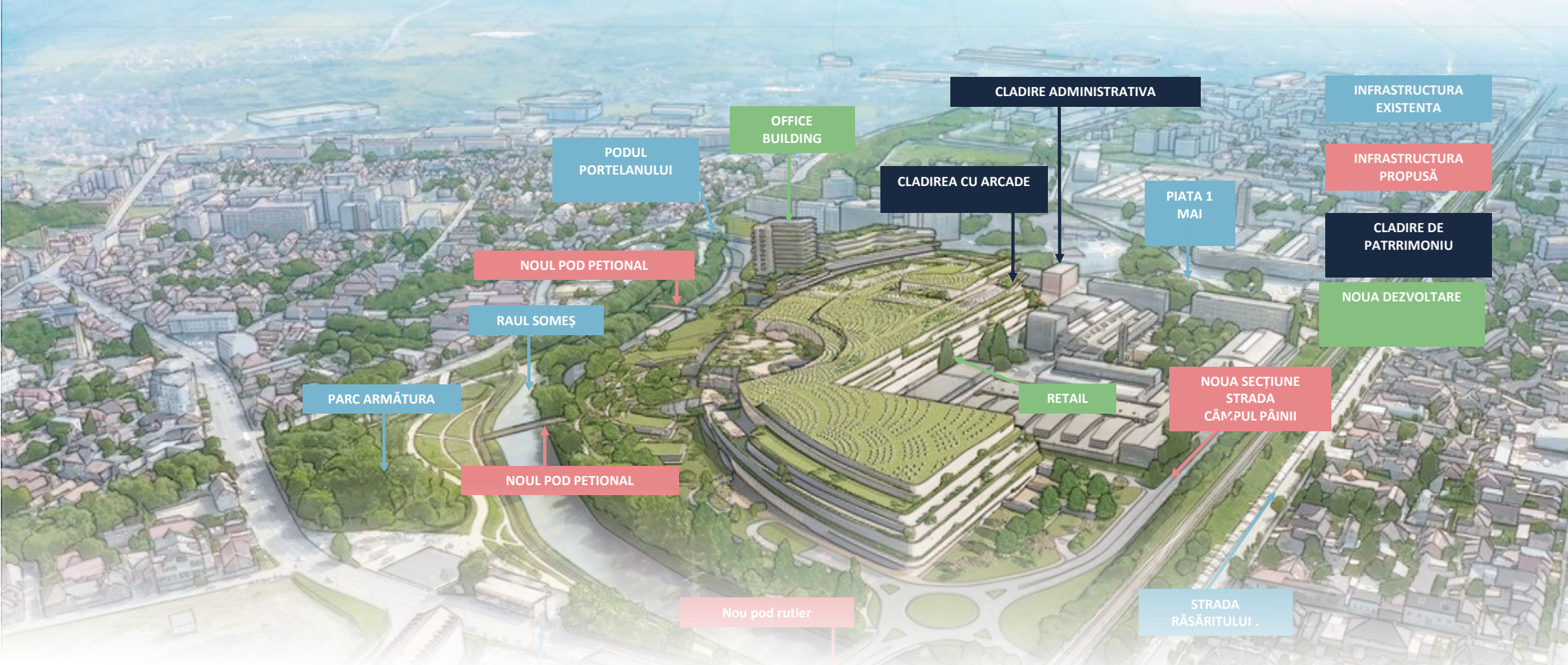
soluții de acces pietonal și mobilitate alternativă











MOBILITATE INTEGRATĂ ÎN PROIECTELE DE DEZVOLTARE

RIVUS CLUJ-NAPOCA

- aproximativ 2.500 de locuri pentru biciclete
- infrastructură pentru 900 de locuri de parcare proiectate pentru încărcare EV
- 2 pasarele pietonale, un nou pod rutier cu trotuare și piste pentru biciclete
- conectare cu malul Someșului și trasee pietonale extinse

ANSAMBLUL PALAS IAȘI

- îmbunătățirea conectivității pietonale
- trasee de promenadă și acces urban mai fluid
- integrare mai bună a proiectului cu Palatul Culturii și cu spațiile publice din centrul orașului

CONSTANȚA

- reconversie urbană a unei fost platforme industriale
- reintegrarea zonei în circuitul orașului prin noi funcțiuni mixte și spații publice accesibile
- infrastructură verde și soluții de conectivitate urbană

FAMILY MARKET TOMEȘTI

- facilități pentru biciclete
- stații de încărcare EV
- peste 450 de locuri de parcare
- modernizarea accesului rutier

infrastructura verde și calitatea spațiului urban

ABORDAREA IULIUS PRIVIND NATURA URBANĂ

Pentru IULIUS, spațiile verzi reprezintă o componentă esențială a modelului de regenerare urbană și a modului în care proiectele sunt integrate în oraș. Grădinile urbane, parcurile, acoperișurile verzi, pereții/ fațadele verzi și amenajările peisagistice contribuie la crearea unor destinații mai atractive, mai confortabile și mai bine conectate la nevoile comunităților.

Integrarea naturii în mediul construit susține calitatea spațiului public, confortul utilizatorilor, adaptarea la schimbările climatice și reducerea efectului de insulă de căldură urbană. În același timp, spațiile verzi contribuie la identitatea proiectelor IULIUS și la transformarea unor zone urbane anterior subutilizate sau degradate în spații vii, accesibile și valoroase pentru comunitate.

PORTOFOLIU OPERAȚIONAL

+18 ha
spații verzi integrate

+20 mil. euro
investiții în spații verzi

+80.000
arbori maturi și arbuști

4
grădini urbane

+1000
evenimente anual

CE URMEAZĂ

RIVUS CLUJ-NAPOCA

+5 ha parc și spații verzi, natură integrată în centrul conceptului

peste 1.000 arbori maturi

CONSTANȚA

+10 ha spații verzi, regenerare urbană pe un fost sit industrial

2.000 arbori maturi planificați, pepinieră amenajată

PALAS IAȘI

5 ha amprenta verde existentă, care va fi extinsă în urma remodelării

noi zone de recreere pentru comunitate și o conectare urbană mai bună

FAMILY MARKET TOMEȘTI

+1 ha spații verzi verzi integrate la scară de comunitate

amenajare peisagistică cu arbori maturi și plante decorative

EXEMPLE RELEVANTE DIN PORTOFOLIUL OPERAȚIONAL

Infrastructura verde integrată în proiectele IULIUS



ANSAMBLUL PALAS IAȘI

- 50.000 mp parc
- 50.000 arbuști
- 1.000 arbori maturi



IULIUS TOWN TIMIȘOARA

- 55.000 mp parc
- 10.000 arbuști
- 1.400 arbori maturi



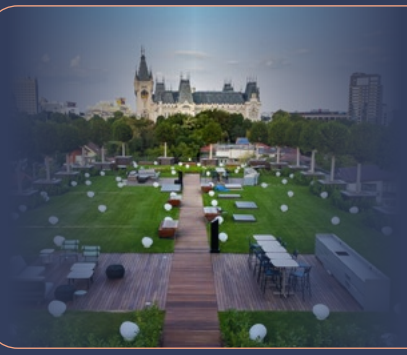
IULIUS MALL CLUJ-NAPOCA

- 30.000 mp parc
- 18.000 arbori maturi și arbuști
- 10.000 mp gazon



IULIUS MALL SUCEAVA

- 180 arbori maturi
- 37.000 arbuști și plante decorative, precum și gazon pentru trafic intens



PALAS CAMPUS IAȘI

- 4.500 mp spații verzi
- peste 200 arbori maturi
- 7.000 arbuști și plante decorative



FAMILY MARKET MIROSLAVA / BUCIUM

- 10.300 mp spații verzi
- arbori maturi plantați
- 7.000 arbuști și plante decorative

PRINCIPII DE INTEGRARE A SPAȚIILOR VERZI

Cum integrăm natura urbană în proiectele IULIUS

INFRASTRUCTURĂ VERDE IULIUS



Confort și reziliență climatică

Vegetația, umbrirea, suprafețele permeabile și soluțiile verzi contribuie la reducerea temperaturilor locale și la adaptarea climatică.



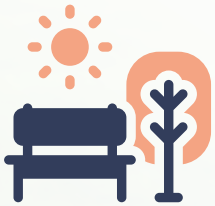
Regenerare urbană

Integrarea naturii sprijină transformarea terenurilor insuficient valorificate în spații urbane active și atractive.



Natură integrată în proiecte

Spațiile verzi sunt gândite ca parte a conceptului urban și arhitectural, nu ca element adăugat ulterior.



Spații publice pentru comunitate

Grădinile și zonele verzi creează locuri de întâlnire, recreere, relaxare și interacțiune socială.

economie circulară și utilizare responsabilă a resurselor

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material	Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
E5-1	Intrările de resurse	Consumul ridicat de materiale și resurse poate amplifica emisiile și presiunea asupra mediului; selecția sustenabilă contribuie la reducerea impactului.	R costuri mai mari ale materialelor și cerințe de conformare O eficiență în utilizarea resurselor și optimizarea costurilor	▲ ■ ▼
E5-3	Deșeurile	Construcția și operarea generează fluxuri semnificative de deșeuri; prevenirea, sortarea, și reutilizarea sprijină economia circulară.	R costuri de eliminare ridicate și investiții în sisteme avansate de gestionare O reducerea costurilor, conformare mai bună, generând valoare pe termen lung	▲ ■ ▼

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Economia circulară și utilizarea responsabilă a resurselor reprezintă teme materiale pentru IULIUS prin impactul asociat consumului de materiale, fluxurilor de deșeuri și modului în care resursele sunt utilizate în dezvoltarea, operarea și modernizarea activelor. În sectorul real estate, aceste aspecte sunt relevante atât în etapa de construcție și fit-out, cât și în operarea zilnică a proiectelor, unde prevenirea, sortarea, reutilizarea și reciclarea contribuie la reducerea presiunii asupra mediului.

Abordarea IULIUS urmărește creșterea eficienței în utilizarea resurselor, reducerea cantităților de deșeuri generate și îmbunătățirea trasabilității fluxurilor de deșeuri. Integrarea principiilor economiei circulare poate reduce costurile operaționale, limita expunerea la cerințe de reglementare mai stricte și susține tranziția către un portofoliu mai eficient, mai responsabil și mai bine aliniat așteptărilor chiriașilor, partenerilor și finanțatorilor.

PROCESE LEGATE DE IDENTIFICAREA IMPACTURILOR, RISCURILOR ȘI OPORTUNITĂȚILOR

Identificarea impacturilor, riscurilor și oportunităților asociate utilizării resurselor și economiei circulare este integrată în procesul de evaluare a dublei materialități. Evaluarea se bazează pe colectarea și analiza datelor privind fluxurile de resurse și deșeurile generate la nivelul fiecărei locații, incluzând toate fluxurile monitorizate prin sistemele de management al deșeurilor, indiferent dacă provin din activitățile proprii sau din activitățile desfășurate de chiriași și ceilalți utilizatori ai clădirilor.

Analiza urmărește relația dintre utilizarea resurselor și generarea deșeurilor, identificând oportunități de prevenire, reutilizare și valorificare a materialelor, precum și impacturile asupra mediului, cerințele legislative aplicabile și nivelul de influență pe care IULIUS îl poate exercita asupra acestor fluxuri prin administrarea activelor și colaborarea cu chiriașii și furnizorii. Procesul este completat prin consultarea părților interesate interne și externe în cadrul evaluării dublei materialități, rezultatele fiind utilizate pentru validarea și prioritizarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale.

POLITICI

Viziunea IULIUS privind economia circulară este implementată prin politici și documente interne aplicabile activităților proprii, furnizorilor și chiriașilor. Acestea stabilesc cadrul pentru prevenirea generării deșeurilor, utilizarea responsabilă a resurselor și aplicarea principiilor economiei circulare, reflectând nivelul de influență pe care Grupul îl poate exercita asupra propriilor operațiuni și asupra lanțului valoric.

Document	Domeniu de aplicare	Contribuție
Strategia de Sustenabilitate	operațiuni proprii	definește direcțiile și obiectivele strategice privind utilizarea responsabilă a resurselor, reducerea cantităților de deșeuri și integrarea principiilor economiei circulare în administrarea și operarea portofoliului
Politica de Achiziții Sustenabile	lanțul valoric	integrează criterii sociale și de mediu în procesele de achiziție și în evaluarea furnizorilor, promovând utilizarea responsabilă a resurselor și gestionarea deșeurilor în cadrul lanțului valoric.
Codul de Conduită pentru Furnizori	lanțul valoric	stabilește cerințele privind respectarea legislației de mediu, utilizarea responsabilă a resurselor, gestionarea deșeurilor și colaborarea în procesele de evaluare și monitorizare ESG.
Ghidul Chiriașului	chiriași	include cerințe privind colectarea separată a deșeurilor, utilizarea infrastructurii dedicate și respectarea procedurilor de gestionare a deșeurilor aplicabile la nivelul fiecărei locații.
Standarde de clădiri verzi (LEED)	dezvoltare și operare	integrează cerințe privind prevenirea generării deșeurilor, colectarea separată, managementul deșeurilor din activitățile de construcție și modernizare și asigurarea infrastructurii necesare valorificării materialelor, contribuind la aplicarea principiilor economiei circulare pe întreg ciclul de viață al activelor.

Împreună, aceste documente oferă un cadru unitar pentru integrarea principiilor economiei circulare în activitățile IULIUS și în relația cu principalele categorii de parteneri din lanțul valoric.

ACȚIUNI

Acțiunile implementate de IULIUS urmăresc gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale asociate utilizării resurselor și generării deșeurilor, în concordanță cu principiile economiei circulare și cu rezultatele evaluării dublei materialități. Acestea vizează atât activitățile proprii, cât și colaborarea cu chiriașii, furnizorii și ceilalți parteneri relevanți din lanțul valoric.

Prevenirea generării deșeurilor

- În anul 2022, IULIUS a lansat programul „IULIUS – Zero Waste", care reunește principalele măsuri implementate pentru prevenirea generării deșeurilor, îmbunătățirea colectării separate, creșterea nivelului de conștientizare a părților interesate și creșterea gradului de valorificare a materialelor rezultate din operațiuni;

Colectarea separată și gestionarea deșeurilor

- Toate locațiile administrate de IULIUS dispun de infrastructura necesară colectării separate a deșeurilor, iar deșeurile generate sunt gestionate prin intermediul operatorilor autorizați, în conformitate cu cerințele legislației aplicabile și procedurile implementate la nivelul fiecărei locații.

Implicarea partenerilor din lanțul valoric

- Aplicarea principiilor economiei circulare este susținută prin colaborarea cu furnizorii și chiriașii. Cerințele privind utilizarea responsabilă a resurselor și gestionarea deșeurilor sunt integrate în procesele de achiziție și în documentele aplicabile relațiilor cu furnizorii și chiriașii, fiind completate de activități periodice de informare și conștientizare.

Monitorizarea performanței

- Performanța este monitorizată prin urmărirea cantităților de deșeuri generate și a modului de gestionare a acestora, pe baza evidențelor operaționale și a raportărilor realizate conform cerințelor legislației de mediu. Rezultatele monitorizării sunt utilizate pentru evaluarea eficacității măsurilor implementate și identificarea oportunităților de îmbunătățire.

Inițiative aflate în dezvoltare

- În perioada următoare, IULIUS are în vedere dezvoltarea unui program bazat pe utilizarea unor sisteme inteligente de monitorizare a deșeurilor. Inițiativa urmărește îmbunătățirea monitorizării cantităților generate la sursă, creșterea calității datelor utilizate în procesul de raportare și identificarea unor oportunități suplimentare de prevenire și valorificare a deșeurilor.

NIVELUL DE PERFORMANȚĂ

Performanța în 2025

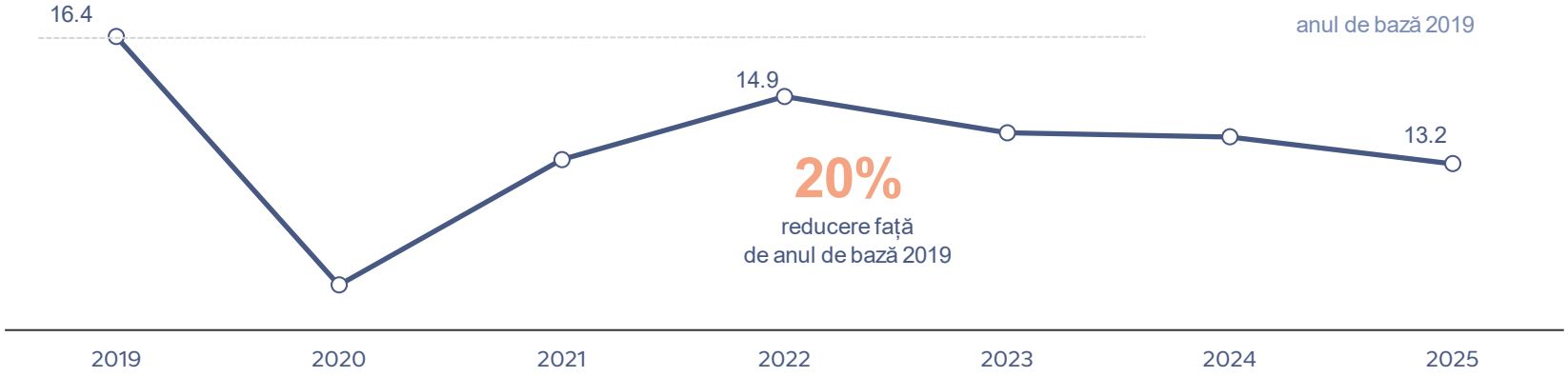
- Intensitatea generării deșeurilor raportată la suprafața închiriabilă (GLA) s-a redus cu 19% comparativ cu anul de bază 2019 și cu aproximativ 5% față de anul 2024.
- Cantitatea totală de deșeuri generate a scăzut cu aproximativ 3% față de anul 2024
- Rata reciclării s-a menținut la 20%, în linie cu performanța anului precedent.

Raportat la anul de bază 2019, performanța IULIUS privind gestionarea deșeurilor s-a îmbunătățit, în principal prin reducerea intensității generării deșeurilor raportată la suprafața închiriabilă. Acest indicator s-a redus de la 16,3 kg/m² GLA în 2019 la 13,2 kg/m² GLA în 2025 (-19%), reflectând o utilizare mai eficientă a resurselor în contextul dezvoltării continue a portofoliului. În aceeași perioadă, intensitatea generării raportată la numărul de vizitatori s-a menținut stabilă, iar rata reciclării a crescut de la 17% la 20%.

Comparativ cu anul 2024, cantitatea totală de deșeuri generate a înregistrat o ușoară scădere (3%), în timp ce intensitatea generării și rata reciclării au rămas la niveluri comparabile cu cele din anul precedent. Aceste rezultate indică stabilizarea performanței sistemului de gestionare a deșeurilor și consolidarea progreselor obținute în ultimii ani.

Cantitatea de deșeuri reciclate s-a menținut la un nivel apropiat de cel înregistrat în 2024, evoluție care reflectă stabilizarea procesului de colectare separată după modificările generate la nivel național prin implementarea Sistemului Garanție–Returnare (SGR). IULIUS va continua să urmărească îmbunătățirea colectării separate și creșterea gradului de valorificare a deșeurilor, în concordanță cu obiectivele asumate privind economia circulară.

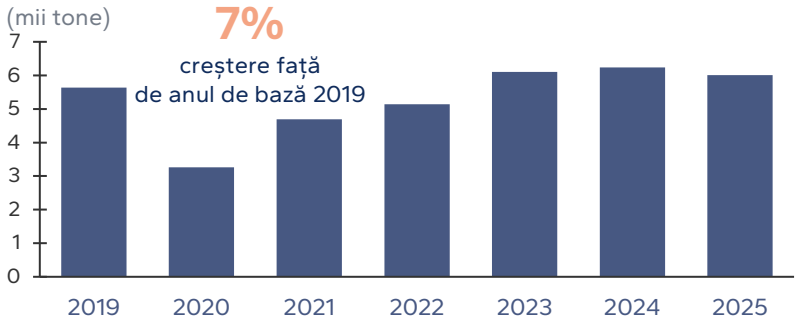
Intensitatea generării deșeurilor



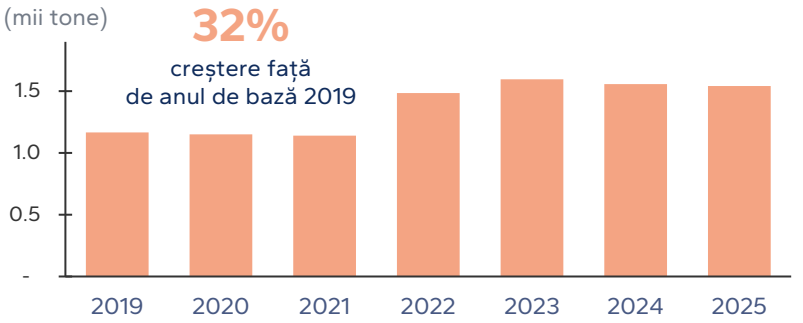
Deșeuri nepericuloase	Unitate	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Cantitatea totală de deșeuri nepericuloase*	t	7.553	7.795	7.705	6.630	5.831	4.417	6.799
deșeuri pregătite pentru reutilizare	t	0	0	0	0	0	0	0
deșeuri reciclate	t	1.542	1.558	1.597	1.485	1.141	1.152	1.165
alte operațiuni de recuperare	t	0	0	0	0	0	0	0
intensitatea generării	kg/vizitator/an	0,11	0,12	0,12	0,11	0,12	0,11	0,11
intensitatea generării	kg/m2/GLA	13,2	13,9	13,9	14,8	13,1	10	16,3
rata reciclării	%	20	20	21	22	20	26	17

*Valorile privind cantitățile totale de deșeuri includ estimări pentru deșeurile municipale raportate în unități de volum (m^3), convertite în unități de masă (tone) utilizând factorii de conversie prevăzuți în documentele strategice naționale și, după caz, valorile agreate la nivel local, pentru a asigura comparabilitatea indicatorilor în perioada analizată.

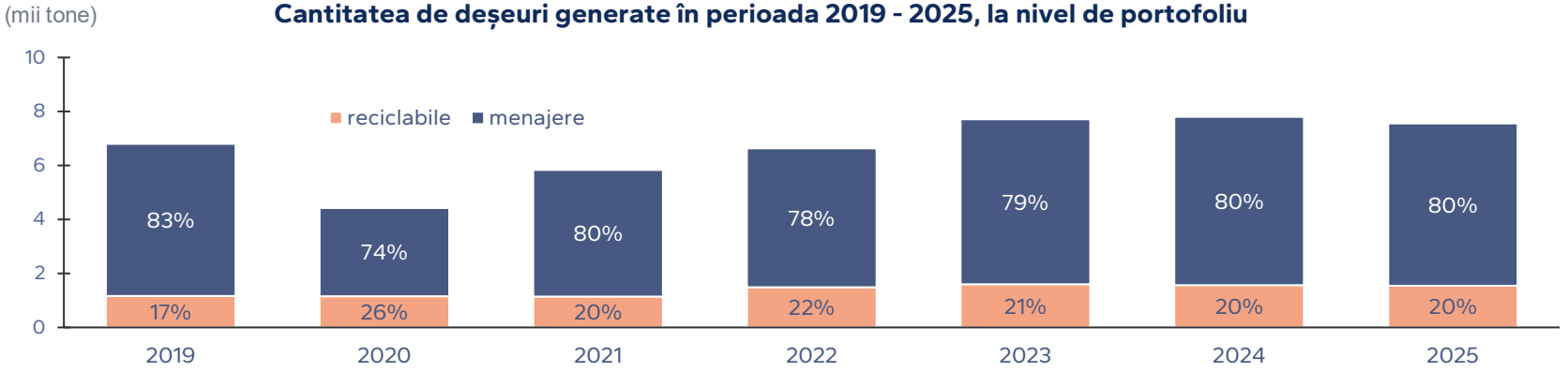
Cantitatea de deșeuri menajere generate



Cantitatea de deșeuri reciclabile generate



Cantitatea de deșeuri generate în perioada 2019 - 2025, la nivel de portofoliu



resursele de apă

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material	Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
E3-1	Resursele de apă	Consumul ridicat de apă în operațiunile proprii poate genera presiune asupra presiune asupra surselor locale de apă. Utilizarea de soluții eficiente, detectarea pierderilor și reutilizarea apei pentru irigații și răcire reduc semnificativ cererea de apă potabilă și îmbunătățesc eficiența consumului de apă.	R costuri mai mari, restricții de utilizare și presiuni asupra continuității operaționale O reducerea costurilor prin implementarea măsurilor de gestionare sustenabilă a apei, clădiri mai eficiente și acces la finanțări verzi	▲ ■ ▼

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Resursele de apă sunt importante prin impactul asociat consumului operațional, utilizării apei în clădiri și presiunii potențiale asupra resurselor locale. În contextul schimbărilor climatice și al perioadelor de secetă tot mai frecvente, gestionarea eficientă a apei devine relevantă atât pentru continuitatea operațiunilor, cât și pentru reducerea impactului asupra mediului.

Abordarea IULIUS urmărește optimizarea consumului, identificarea pierderilor, utilizarea echipamentelor eficiente și integrarea unor soluții de reutilizare sau valorificare a apei acolo unde este posibil. O gestionare responsabilă a resurselor de apă poate contribui la reducerea costurilor operaționale, creșterea rezilienței activelor și alinierea portofoliului la așteptările privind utilizarea eficientă a resurselor.

PROCESE LEGATE DE IDENTIFICAREA IMPACTURILOR, RISCURILOR ȘI OPORTUNITĂȚILOR

Evaluarea impacturilor, riscurilor și oportunităților asociate resurselor de apă este integrată în procesul de evaluare a dublei materialități și este completată prin analiza anuală a expunerii portofoliului la riscurile hidrice, utilizând instrumentele **WWF Water Risk Filter** și **WRI Aqueduct Water Risk Atlas**.

Evaluarea realizată în anul 2025 indică faptul că toate locațiile din portofoliul IULIUS se încadrează în categorii de risc hidric redus sau moderat, fără expunere ridicată sau severă. Rezultatele sunt utilizate pentru monitorizarea continuă a riscurilor și fundamentarea măsurilor privind utilizarea responsabilă a resurselor de apă.

Locație	Aqueduct Water Risk	Water Risk Filter
Iași	10-20% (scăzut-mediu)	2 (scăzut)
Timișoara	20-40% (mediu-ridicat)	1 (foarte scăzut)
Cluj-Napoca	10-20% (scăzut-mediu)	2 (scăzut)
Suceava	< 10% (scăzut)	2 (scăzut)

POLITICI

Utilizarea responsabilă a resurselor de apă reprezintă o direcție prioritară în Strategia de Sustenabilitate și este implementă prin politici și documente interne aplicabile atât la nivelul operațiunilor proprii cât și la nivelul relației cu chiriașii. Acestea stabilesc cadrul pentru monitorizarea consumului de apă, creșterea eficienței consumului și integrarea criteriilor de eficiență în cadrul proiectelor de dezvoltare și în operațiuni.

Document	Domeniu de aplicare	Contribuție
Strategia de Sustenabilitate	operațiuni proprii	definește direcțiile și obiectivele privind utilizarea resurselor de apă și îmbunătățirea eficienței consumului la nivelul portofoliului.
Politica de Achiziții Sustenabile	lanțul valoric	integrează criterii privind utilizarea responsabilă a resurselor naturale, inclusive a apei, în cadrul lanțului valoric.
Codul de Conduită pentru Furnizori	lanțul valoric	stabilește cerințe privind respectarea legislației de mediu și utilizarea responsabilă a resurselor, inclusive a apei, contribuind la gestionarea impacturilor asociate lanțului valoric.
Ghidul Chiriașului	chiriași	include cerințe și recomandări privind utilizarea responsabilă a apei, Prevenirea risipei și respectare procedurilor operaționale aplicabile în spațiile închiriate.
Standarde de clădiri verzi (LEED)	dezvoltare și operare	integrează cerințe privind eficiența utilizării apei în proiectarea, dezvoltarea și operarea clădirilor.

Împreună, aceste documente și politici asigură cadrul pentru gestionarea responsabilă a resurselor de apă și integrarea criteriilor de eficiență în activitatea de zi cu zi și în relația cu principalele categorii de părți interesate.

ACȚIUNI

Acțiunile implementate de IULIUS urmăresc creșterea eficienței utilizării apei pe întreg ciclul de viață al clădirilor, de la proiectare și dezvoltare până la operare.

Monitorizarea consumului de apă

- Consumul este monitorizat la nivelul fiecărei clădiri, iar informațiile colectate sunt utilizate pentru evaluarea performanței, identificarea oportunităților de eficientizare și fundamentarea deciziilor operaționale.

Clădiri eficiente din punct de vedere al consumului de apă

- Toate clădirile din portofoliu sunt certificate ca și clădiri verzi și integrează soluții pentru reducerea consumului de apă, precum baterii cu debit redus, perlatoare și alte echipamente eficiente, contribuind la menținerea performanței în exploatare și la respectarea cerințelor aplicabile certificărilor pentru clădiri verzi.

Integrarea criteriilor de eficiență în noile proiecte

- Principiile utilizării eficiente a apei sunt integrate în proiectarea, dezvoltarea și modernizarea activelor prin implementarea soluțiilor tehnice specifice clădirilor verzi și evaluarea performanței acestora pe parcursul exploatării.

Colaborarea cu chiriașii și furnizorii

- Utilizarea responsabilă a apei este promovată și în relația cu chiriașii și furnizorii, prin integrarea cerințelor relevante în documentele aplicabile și prin activități periodice de informare și conștientizare privind prevenirea risipei și utilizarea eficientă a resurselor.

Inițiative aflate în dezvoltare

- IULIUS are în vedere extinderea sistemului de monitorizare a consumurilor de apă prin implementarea citirii la distanță a contoarelor de apă la nivelul întregului portofoliu. Inițiativa urmărește creșterea calității și frecvenței datelor disponibile, identificarea mai rapidă a consumurilor anormale și a eventualelor pierderi, precum și îmbunătățirea procesului de monitorizare și analiză a performanței privind utilizarea resurselor de apă.

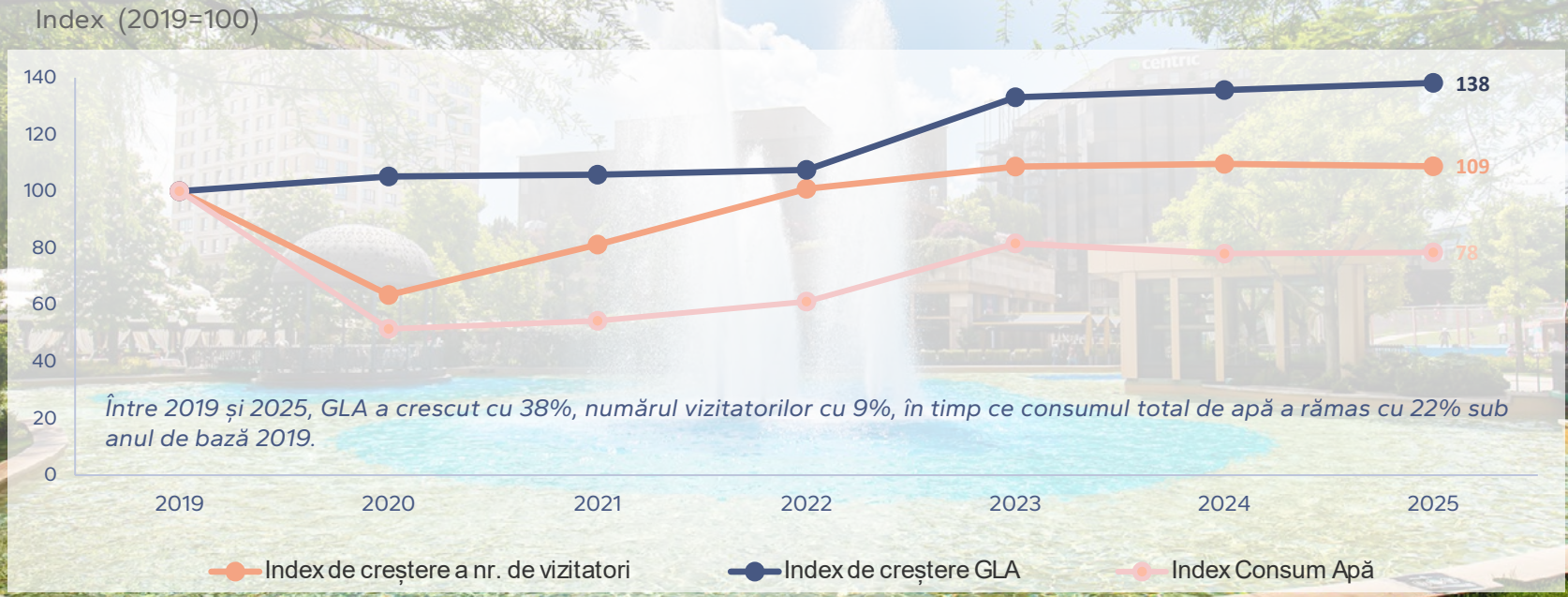
NIVELUL DE PERFORMANȚĂ

Performanța în 2025

- Obiectivul privind reducerea consumului total de apă până în anul 2025 a fost depășit, consumul fiind cu 22% sub nivelul anului de bază 2019.
- Eficiența utilizării apei raportată la suprafața închiriabilă s-a îmbunătățit cu aproximativ 40% comparativ cu anul de bază.
- În anul 2025, consumul specific de apă raportat la numărul de vizitatori s-a redus de la 10,5 la 7,6 litri/vizitator.
- Fiecare m3 de apă consumat în 2025 deservește cu aproximativ 39% mai mulți vizitatori decât în anul de bază.

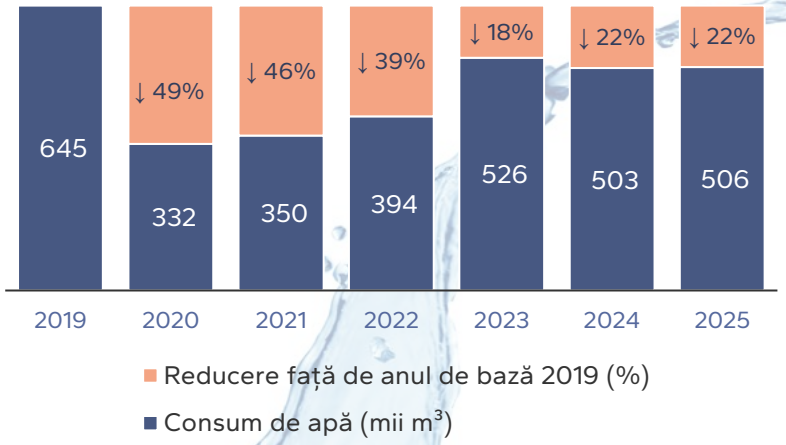
Apa utilizată în cadrul portofoliului IULIUS provine exclusiv din rețelele publice ale localităților în care este prezent. În perioada analizată, IULIUS nu a utilizat surse de apă situate în zone cu stres hidric ridicat și nu a desfășurat activități de reutilizare sau reciclare a apei. Raportat la anul de bază 2019, consumul total de apă s-a redus cu 22%, până la 505,7 mii m^3 în anul 2025, depășind obiectivul stabilit prin Strategia de Sustenabilitate privind reducerea consumului de apă cu minimum 20% până în anul 2025. Comparativ cu anul 2024, consumul s-a menținut la un nivel similar, în contextul extinderii portofoliului și al menținerii unui nivel ridicat al activităților operaționale.

Creșterea portofoliului și indici de consum de apă

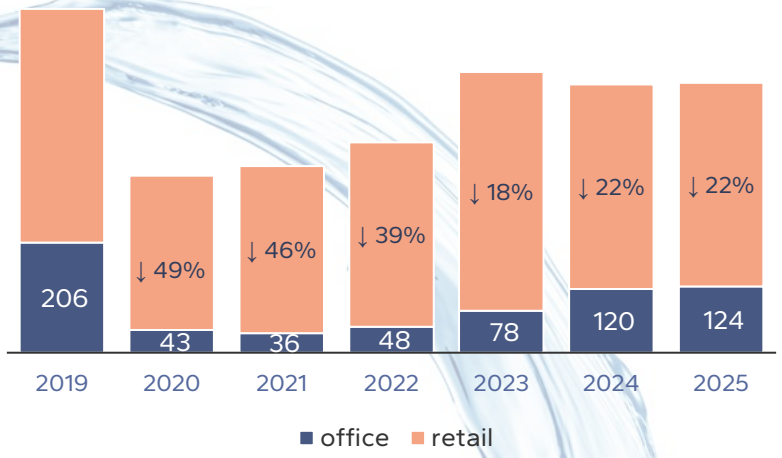


Între 2019 și 2025, GLA a crescut cu 38%, numărul vizitatorilor cu 9%, în timp ce consumul total de apă a rămas cu 22% sub anul de bază 2019.

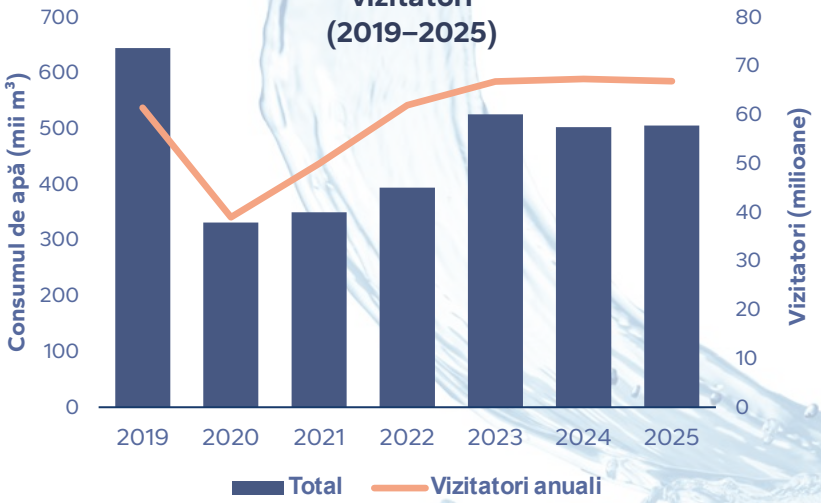
Consumul și economiile de apă realizate comparativ cu anul de bază 2019



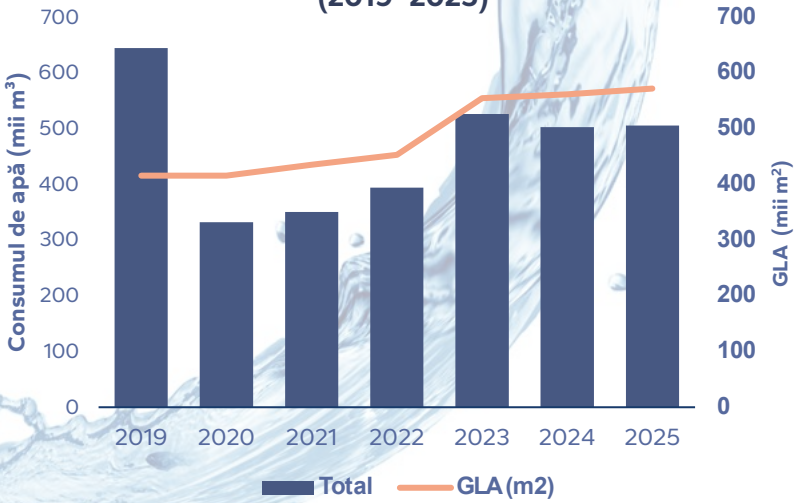
Consumul absolut de apă după tipul de utilizare (mii m³)



Consumul de apă și creșterea numărului de vizitatori (2019–2025)



Consumul de apă și extinderea portofoliului (2019–2025)



poluare și regenerarea terenurilor

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material	Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
E2-1	**Poluarea aerului**	Emisiile din energie, refrigeranți cu GWP ridicat și materiale pot afecta calitatea aerului; soluțiile cu emisii reduse diminuează impactul.	R costuri de conformare și expunere la reglementări mai stricte O renunțarea la utilizarea combustibililor fosili în noile dezvoltări duce la diferențiere pe piață și creșterea atractivității activelor	▼ ■
E2-2	**Poluarea apei**	Apele uzate și scurgerile necontrolate pot afecta ecosistemele; practicile de colectare și reutilizare reduc presiunea	R costuri de remediere și potențiale sancțiuni O eficiență operațională și reputație crescută	▲ ■ ▼
E2-3	**Poluarea solului**	Deșeurile și materialele periculoase pot contamina solul; remedierea și gestionarea responsabilă reduc riscul.	R costuri de curățare și întârzieri ale proiectelor O implementarea măsurilor de remediere a solului duce la creșterea valorii terenurilor și beneficii reputaționale	▲ ■ ▼

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Dezvoltarea proiectelor, operarea activelor și reconversia unor zone urbane sau industriale implică o gestionare atentă a impactului asupra mediului. Pentru IULIUS, prevenirea poluării, monitorizarea calității solului, aerului, zgomotului și controlul impactului din șantiere sunt esențiale pentru protejarea mediului, a comunităților locale și pentru dezvoltarea unor proiecte sigure și durabile.

Abordarea IULIUS urmărește reducerea impactului prin măsuri de control în operare și dezvoltare, monitorizarea aspectelor relevante de mediu și soluții de remediere pentru terenuri afectate de utilizări anterioare. Regenerarea terenurilor industriale sau subutilizate transformă zone degradate în spații urbane sigure, accesibile și valoroase pentru comunitate, reducând riscurile de mediu și crescând atractivitatea orașelor.

PROCESE LEGATE DE IDENTIFICAREA IMPACTURILOR, RISCURILOR ȘI OPORTUNITĂȚILOR

Evaluarea impacturilor, riscurilor și oportunităților asociate poluării este integrată în procesul de dublă materialitate și are în vedere principalele surse potențiale de impact asociate dezvoltării și operării activelor. Analiza acoperă aspecte precum emisiile în aer generate de instalațiile tehnice, utilizarea materialelor și substanțelor în activitățile de construcție, întreținere și operare, impactul potențial asupra solului și apelor, precum și efectele generate pe durata execuției lucrărilor. Pentru proiectele noi și investițiile majore, evaluarea este completată prin sistemul intern ESMS și prin studiile de mediu aplicabile, realizate în etapele inițiale ale proiectelor. În cazul amplasamentelor cu utilizări istorice industriale sunt analizate condițiile de mediu existente, istoricul amplasamentului și, după caz, sunt realizate investigații privind calitatea solului și a apelor subterane. Rezultatele acestor evaluări sunt utilizate pentru definirea măsurilor de prevenire, control, remediere și pregătire a terenului înaintea dezvoltării.

POLITICI ȘI INSTRUMENTE DE MANAGEMENT

Prevenirea și controlul poluării sunt integrate în Strategia de Sustenabilitate și implementate prin politici și documente interne aplicabile activităților proprii, proceselor de dezvoltare și relațiilor cu furnizorii. Acestea stabilesc cadrul pentru prevenirea poluării, utilizarea responsabilă a materialelor și respectarea cerințelor de mediu aplicabile pe întreg ciclul de viață al clădirilor.

Document	Domeniu de aplicare	Contribuție
Strategia de Sustenabilitate	operațiuni proprii	definește direcțiile IULIUS privind prevenirea poluării și reducerea impactului activităților asupra mediului
Sistemul de Management Social și de Mediu (ESMS)	dezvoltare	integrează evaluarea impactului asupra mediului, identificare riscurilor de poluare și măsurile de prevenire și remediere aplicabile proiectelor de dezvoltare
Politica de Achiziții Sustenabile	lanțul valoric	include criterii privind respectarea legislației de mediu și utilizarea responsabilă a materialelor și substanțelor, promovând utilizarea unor produse și soluții cu impact redus asupra mediului, acolo unde există alternative fezabile
Standarde de clădiri verzi (LEED)	dezvoltare și operare	promovarea utilizării materialelor cu emisii reduse de compuși organici volatili, implementarea măsurilor de control al poluării pe durata execuției lucrărilor și protecția solului și apelor în procesul de dezvoltare și operare a clădirilor

MANAGEMENTUL POLUĂRII PE CICLUL DE VIAȚĂ AL PROIECTELOR

Gestionarea poluării este abordată pe întreg ciclul de viață al activelor, de la evaluarea amplasamentului și proiectare, până la execuție, operare, modernizare sau reconversie. În etapa de planificare, IULIUS urmărește identificarea condițiilor de mediu existente, evaluarea riscurilor potențiale și integrarea măsurilor de prevenire în proiectare, inclusiv prin investigații și soluții de remediere pentru terenuri cu utilizări industriale anterioare. Pe durata execuției, măsurile de control vizează reducerea impactului asupra aerului, solului, apelor și comunităților din proximitate, prin controlul prafului și zgomotului, prevenirea scurgerilor accidentale, gestionarea materialelor și deșeurilor de șantier și respectarea cerințelor aplicabile. În operare, accentul este pus pe conformare, mentenanța instalațiilor tehnice, utilizarea responsabilă a materialelor și monitorizarea aspectelor relevante de mediu.

ACȚIUNI IMPLEMENTATE

Acțiunile implementate de IULIUS urmăresc prevenirea poluării prin reducerea surselor potențiale de impact și integrarea măsurilor de control în dezvoltarea și operarea clădirilor.

Calitatea aerului

- În cadrul proiectelor sunt utilizate, acolo unde este fezabil, materiale și finisaje cu emisii reduse compuși organici volatili, în conformitate cu cerințele standardelor pentru clădiri verzi. Totodată, instalațiile tehnice sunt exploatate și întreținute pentru a asigura funcționarea acestora în limitele specificațiilor tehnice.

Conformare și monitorizare

- IULIUS monitorizează respectarea cerințelor de mediu aplicabile și realizează raportările prevăzute de legislație privind emisiile atmosferice și alți indicatori de mediu, acolo unde acestea sunt aplicabile.

Lanțul valoric

- Cerințele privind prevenirea poluării sunt integrate în procesele de achiziție și în documentele aplicabile furnizorilor, contribuind la promovarea unor practici responsabile în cadrul lanțului valoric.

REGENERAREA TERENURILOR CA OPORTUNITATE DE DEZVOLTARE

Pentru IULIUS, prevenirea poluării nu se limitează la gestionarea impactului operațional, ci include și capacitatea de a transforma terenuri industriale, degradate sau subutilizate în spații urbane sigure, accesibile și integrate în oraș. În proiectele de reconversie urbană, evaluarea condițiilor de mediu, remedierea terenurilor afectate de utilizări anterioare și pregătirea amplasamentelor pentru noi funcțiuni contribuie la reducerea riscurilor de mediu și la crearea de valoare pe termen lung pentru comunități.

Această abordare susține modelul IULIUS de regenerare urbană, prin care terenuri anterior inaccesibile sau insuficient valorificate sunt reintegrate în circuitul urban și transformate în destinații mixte, cu spații verzi, infrastructură publică, funcțiuni economice și beneficii sociale. Astfel, regenerarea terenurilor devine nu doar o măsură de reducere a riscurilor de poluare, ci și o oportunitate de revitalizare urbană, creștere a atractivității orașelor și dezvoltare sustenabilă.

NIVELUL ACTUAL DE PERFORMANȚĂ

În anul 2025 nu au fost înregistrate incidente semnificative de poluare asociate operațiunilor IULIUS. Materialele și substanțele utilizate în activitățile de construcție, întreținere și operare sunt gestionate în conformitate cu cerințele legislației aplicabile și cu procedurile interne.

Pentru proiectele dezvoltate pe amplasamente cu utilizări istorice, evaluarea condițiilor de mediu și implementarea, după caz, a măsurilor de remediere contribuie la readucerea terenurilor la o stare compatibilă cu noile funcțiuni și la valorificarea unor amplasamente afectate de activități anterioare.

Exemplu din portofoliu: reconversie și remediere

Proiectele de reconversie urbană dezvoltate de IULIUS evidențiază modul în care regenerarea terenurilor poate deveni o componentă importantă a strategiei de sustenabilitate. În cazul amplasamentelor cu utilizări industriale anterioare, evaluarea condițiilor de mediu și implementarea măsurilor de remediere contribuie la reducerea riscurilor de poluare și la pregătirea terenurilor pentru funcțiuni urbane sigure, accesibile și valoroase pentru comunitate.

Un exemplu relevant este proiectul de reconversie urbană de la Constanța, dezvoltat pe fosta platformă Oil Terminal, unde procesul de regenerare include măsuri complexe de remediere a solului și a apei subterane, bioremediere, epurare, barieră hidrogeologică și soluții de protecție a amplasamentului. Prin această abordare, un sit cu istoric industrial este pregătit pentru transformarea într-un nou pol urban, cu funcțiuni mixte, infrastructură verde și beneficii pe termen lung pentru oraș.



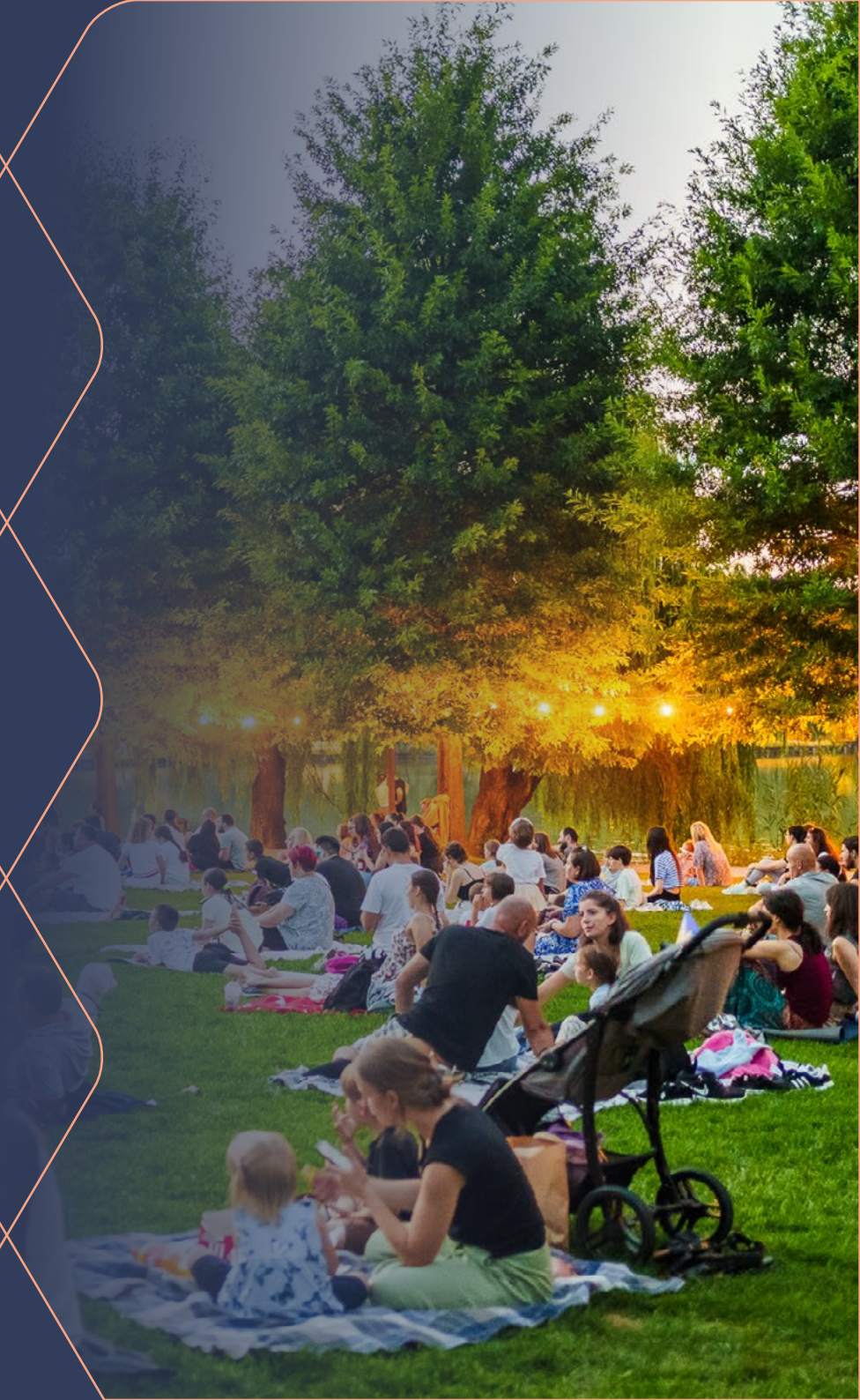


social

abordarea noastră privind aspectele sociale

oamenii noștri și partenerii din lanțul valoric

comunități afectate, vizitatori și chiriași



abordarea noastră privind aspectele sociale

Dimensiunea socială a activității IULIUS este definită de relația cu oamenii care contribuie la dezvoltarea și operarea proiectelor, dar și cu cei care le utilizează sau sunt influențați de acestea: angajați, furnizori, contractori, chiriași, vizitatori și comunități locale.

Prin natura proiectelor mixed-use, impactul social al IULIUS depășește perimetrul clădirilor și se reflectă în calitatea spațiilor urbane, siguranță, accesibilitate, dialog și valoarea creată pentru comunități.

Gestionarea acestor aspecte este integrată în procesele de guvernanță și management ale Grupului și este susținută prin politici, procese și mecanisme de dialog cu părțile interesate, cu scopul de a preveni și atenua impacturile negative, de a asigura, după caz, remedierea acestora și de a valorifica oportunitățile relevante.

Modul în care IULIUS gestionează impacturile, riscurile și oportunitățile asociate fiecăreia dintre aceste categorii de părți interesate este prezentat în secțiunile următoare.

GUVERNANȚA ȘI GESTIONAREA IMPACTURILOR

Guvernanța aspectelor sociale urmărește integrarea impacturilor, riscurilor și oportunităților sociale în procesele decizionale și de management ale IULIUS. În acest context, Grupul identifică, evaluează și gestionează impacturile asupra persoanelor și grupurilor afectate de activitățile sale, precum și riscurile și oportunitățile asociate.

Aspectele sociale sunt integrate în procesele de guvernanță și management ale IULIUS, care urmăresc identificarea, evaluarea și gestionare a impacturilor asupra persoanelor și grupurilor afectate de activitățile Grupului, precum și a riscurilor și oportunităților asociate.

Evaluarea impacturilor, riscurilor și oportunităților sociale este realizată prin procesul de evaluare a dublei materialități și este completată de procesele de management al riscurilor, sistemele interne de management și cerințele cadrului legislativ aplicabil. Rezultatele acestor procese sunt utilizate pentru definirea și actualizarea măsurilor de prevenire, atenuare și, după caz, remediere a impacturilor identificate, precum și pentru revizuirea politicilor și proceselor relevante.

CADRUL DE POLITICI ȘI INSTRUMENTE DE MANAGEMENT

IULIUS aplică un cadru integrat de politici, proceduri și instrumente de management, care stabilește principiile și cerințele aplicabile în relația cu angajații, lucrătorii din lanțul valoric, comunitățile locale și utilizatorii proiectelor dezvoltate și operate.

Acest cadru asigură promovarea respectării drepturilor omului și a drepturilor muncii, a condițiilor de muncă echitabile și sigure, egalitatea de șanse și incluziunea, conduita etică și integritatea în afaceri, precum și prevenirea corupției și protecția avertizorilor de integritate.

Politică / Proces / Instrument	Teme abordate	Părți Interesate Implicate
Regulamentul Intern	relațiile de muncă; drepturile și obligațiile lucrătorilor proprii; condițiile de muncă; disciplina muncii; nediscriminare	forța de muncă proprie
Codul de conduită etică	conduită profesională, integritate, etică în afaceri, conflicte de interese, relații cu colegii, partenerii și clienții	forța de muncă proprie, lucrătorii din lanțul valoric
Politica privind Drepturile Omului	drepturile omului, drepturile muncii, egalitate de șanse, prevenirea discriminării, munca forțată și munca copiilor, mecanisme de raportare	forța de muncă proprie, lucrătorii din lanțul valoric
Politica de Echitate și Diversitate	diversitate, egalitate de șanse, incluziune, respect reciproc	forța de muncă proprie
Politica de evaluare și recompensare	evaluarea performanței, dezvoltarea profesională, feedback și dezvoltarea competențelor	forța de muncă proprie
Politica de Achiziții Sustenabile	achiziții responsabile, criterii ESG, evaluarea furnizorilor	lucrătorii din lanțul valoric
Codul de conduită al furnizorilor	drepturile omului, standarde de muncă, etică, integritate, cerințe sociale și de mediu	lucrătorii din lanțul valoric
Politica Anticorupție	prevenirea corupției, integritate, conformare	forța de muncă proprie, lucrătorii din lanțul valoric
Politica de whistleblowing / Avertizor de integritate	raportarea confidențială a încălcărilor, protecția avertizorilor, investigarea sesizărilor	toate categoriile de părți interesate
Sistemul de Management de Mediu și Social (ESMS)	integrarea cerințelor sociale și de mediu în dezvoltarea și operarea proiectelor, managementul impacturilor sociale	forța de muncă proprie, lucrătorii din lanțul valoric, utilizatorii finali

DIALOG CU PĂRȚILE INTERESATE

IULIUS utilizează mecanisme de dialog și comunicare adaptate principalelor categorii de părți interesate, cu scopul de a înțelege așteptările, interesele și preocupările acestora și de a integra aspectele relevante în procesele de management și, după caz, în procesul decizional.

Dialogul cu părțile interesate contribuie la identificarea și gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților sociale materiale și reprezintă un element important în fundamentarea măsurilor implementate de Grup.

Categoria de părți interesate	Principalele mecanisme de dialog	Teme abordate
S1 – Forța de muncă proprie	dialog social, Contract Colectiv de Muncă, reprezentanții angajaților, comunicare directă cu managementul, Comitetul de Securitate și Sănătate în Muncă (CSSM)	condiții de muncă, sănătate și securitate în muncă, dezvoltare profesională, remunerare, bunăstarea angajaților
S2 - Lucrătorii din lanțul valoric	procese de achiziții, evaluarea furnizorilor, canale dedicate de comunicare	Drepturile omului, condiții de muncă, sănătate și securitate în muncă, cerințe sociale și etice, conformare
S3 – Comunități afectate	consultări și întâlniri cu autoritățile și comunitățile locale, parteneriate, canale online și offline pentru transmiterea solicitărilor, sesizărilor și sugestiilor	impacturile proiectelor, dezvoltare locală, accesibilitate, preocupările comunităților
S4 – Consumatorii și utilizatorii finali	sondaje de satisfacție, comunicare operațională cu chiriașii, canale de feedback și sesizări	nivelul de satisfacție, siguranță și securitate, accesibilitate, experiența utilizatorilor



CANALE DE COMUNICARE ȘI REMEDIEREA IMPACTURILOR

IULIUS pune la dispoziția tuturor părților interesate canale de comunicare prin intermediul cărora pot transmite solicitări, sugestii, reclamații sau sesizări. Aceste mecanisme completează procesele de dialog și colectare contribuind la identificarea și gestionarea impacturilor sociale, precum și la îmbunătățirea continuă a activităților și operațiunilor IULIUS. Sesizările primite sunt ulterior analizate și direcționate către structurile competente pentru evaluare și soluționare, iar atunci când acest lucru este necesar sunt implementate măsuri de prevenire sau remediere. Rezultatele acestui proces sunt utilizate pentru actualizarea politicilor, proceselor și măsurilor de management, acolo unde este relevant.

Pentru raportarea încălcărilor legislației, a politicilor interne sau a principiilor de etică și integritate, IULIUS pune la dispoziția angajaților și terților un mecanism dedicat de avertizare în interes public. Acesta permite transmiterea confidențială a sesizărilor și asigură protecția persoanelor care raportează cu bună-credință, în conformitate cu cadrul legal și procedurile interne aplicabile. Mai multe informații sunt disponibile în secțiunea dedicată avertizorilor de integritate de pe website-ul IULIUS.

Tipul sesizării	Mecanism	Modalitate generală de gestionare
solicitări, sugestii și reclamații privind activitatea curentă	canalele operaționale de comunicare	analizarea și soluționarea de structurile competente, în funcție de natura aspectelor semnalate
aspecte privind sănătatea și securitatea în muncă	mecanisme interne dedicate, inclusiv Comitetul de Securitate și Sănătate în Muncă (CSSM)	analizarea de către structurile responsabile și, după caz, de CSSM, cu stabilirea măsurilor corespunzătoare
încălcări ale legislației, politicilor interne sau principiilor de etică și integritate	mecanismul de avertizare în interes public	gestionarea în conformitate cu procedura dedicată, cu respectarea principiilor de confidențialitate, imparțialitate, protecție a persoanelor care raportează cu bună-credință și interzicerea represaliilor

oamenii noștri și partenerii din lanțul valoric

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material		Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
S1-1	Condiții de muncă	Condițiile de muncă sigure și echitabile susțin bunăstarea, retenția și productivitatea angajaților	R	dificultăți de recrutare și retenție, costuri legate de fluctuația de personal	■
			O	mediul de lucru stabil contribuie la consolidarea reputației și la echipe stabile și performanță mai bună	
S1-2	Egalitatea de tratament și de șanse	Diversitatea și incluziunea susțin inovația și cultura organizațională; lipsa lor poate limita performanța	R	presiuni de conformare și costuri de tranziție	■
			O	atragerea talentelor și un mediu de lucru competitiv	
S2-1	Condiții de muncă	Politica de achiziții sustenabile și evaluarea furnizorilor pot îmbunătăți condițiile de muncă din lanțul valoric	O	lanțuri de aprovizionare mai reziliente și acces mai bun la finanțări	▲ ■ ▼
S2-2	Egalitatea de tratament și de șanse	Cerințele privind diversitatea și nediscriminarea contribuie la o conduită responsabilă în relația cu partenerii.	R	riscuri reputaționale asociate practicilor neconforme	▲ ■ ▼
			O	parteneriate mai solide prin promovarea unei conduite etice la nivelul lanțului valoric	
S2-3	Alte drepturi legate de muncă	Codul de conduită și dialogul cu furnizorii sprijină respectarea drepturilor fundamentale în muncă.	O	reducerea riscurilor și consolidarea încrederii în lanțul valoric	▲ ■

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Performanța IULIUS depinde de echipele interne și de colaborarea responsabilă cu furnizorii, contractorii și partenerii implicați în dezvoltarea și operarea activelor. Condițiile de muncă, sănătatea și securitatea, dezvoltarea competențelor și respectarea standardelor etice sunt esențiale pentru continuitatea activității și calitatea proiectelor.

Abordarea IULIUS urmărește consolidarea unui mediu de lucru sigur și corect, dezvoltarea angajaților și integrarea criteriilor ESG în achiziții, contractare și colaborarea cu partenerii. Această direcție contribuie la reducerea riscurilor operaționale și reputaționale, la creșterea calității serviciilor și la crearea de valoare pe termen lung în întregul lanț valoric.

STRUCTURA FORȚEI DE MUNCĂ PROPRIE

Notă: *Indicatorii privind forța de muncă proprie sunt raportați pe baza numărului mediu anual de angajați, pentru a asigura comparabilitatea între perioadele de raportare și coerența indicatorilor prezentați.*

Datele aferente anului 2025 evidențiază o structură demografică stabilă a forței de muncă proprii, caracterizată prin predominanța angajaților cu vârsta cuprinsă între 30 și 50 de ani. În ultimii ani se observă o creștere graduală a ponderii angajaților cu vârsta de peste 50 de ani și o creștere moderată a reprezentării femeilor în cadrul personalului, evoluții care reflectă stabilitatea organizațională și continuitatea politicilor de resurse umane.

Evoluția forței de muncă proprii

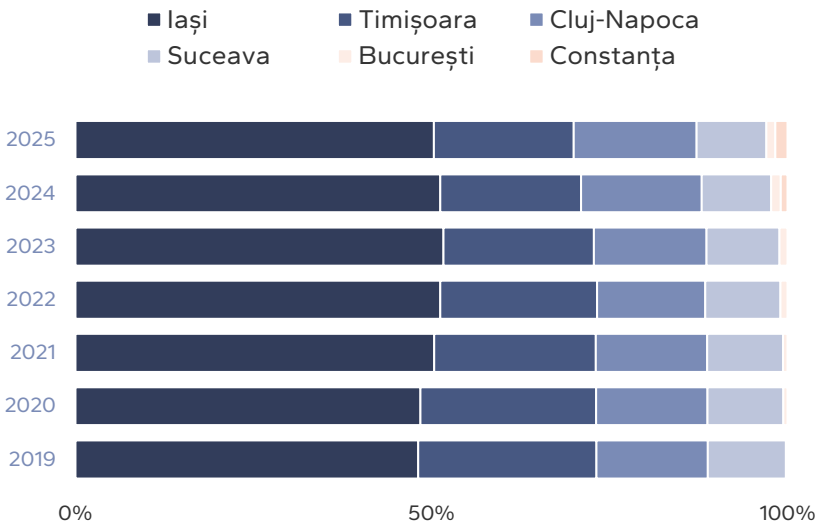
	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019
România							
nr. total de angajați	**1.403**	**1.393**	**1.317**	**1.204**	**1.115**	**1.199**	**1.311**
pondere femei	38%	37%	36%	35%	35%	35%	34%
Iași							
nr. total de angajați	**706**	**714**	**681**	**617**	**562**	**581**	**631**
pondere femei	40%	38%	38%	38%	39%	38%	36%
Timișoara							
nr. total de angajați	**276**	**275**	**278**	**265**	**253**	**296**	**328**
pondere femei	32%	29%	28%	28%	29%	28%	27%
Cluj-Napoca							
nr. total de angajați	**242**	**236**	**208**	**183**	**174**	**187**	**205**
pondere femei	36%	36%	35%	33%	30%	31%	33%
Suceava							
nr. total de angajați	**137**	**136**	**135**	**127**	**119**	**128**	**144**
pondere femei	42%	42%	43%	43%	41%	39%	37%
București							
nr. total de angajați	**18**	**19**	**15**	**12**	**7**	**7**	**3**
pondere femei	50%	53%	40%	34%	43%	57%	67%
Constanța*							
nr. total de angajați	**24**	**13**					
pondere femei	17%	15%					

*Locația este inclusă în raportare începând cu anul 2024

În perioada 2019–2025, efectivul forței de muncă proprii a rămas relativ stabil, evoluțiile înregistrate reflectând atât extinderea unor activități operaționale, cât și consolidarea portofoliului de proiecte operate.

Distribuția forței de muncă pe locații

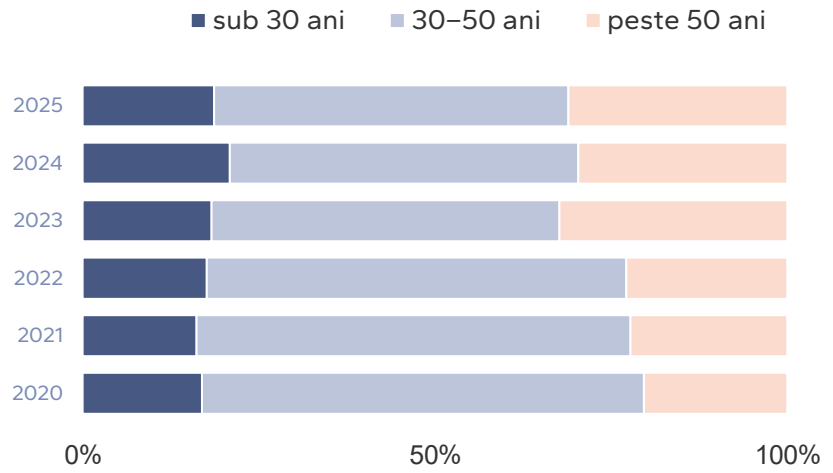
2019-2025



Distribuția forței de muncă pe locații a rămas relativ stabilă în perioada analizată, Iași și Timișoara concentrând cea mai mare parte a angajaților IULIUS.

Distribuția forței de muncă pe grupe de vârstă

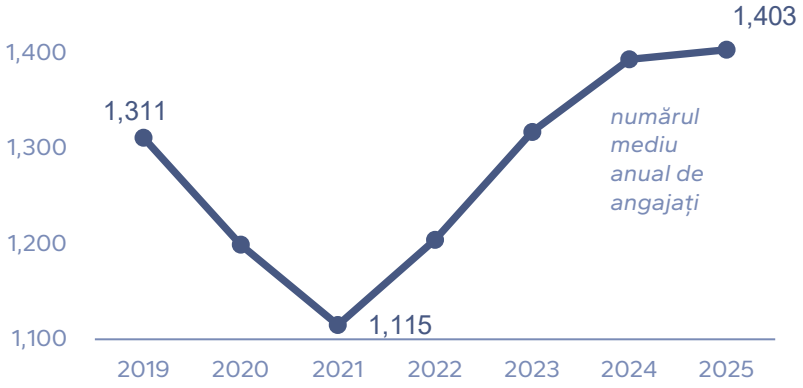
2020-2025



Grupa de vârstă 30–50 de ani a reprezentat constant cea mai numeroasă categorie a forței de muncă proprii. În perioada analizată se observă o creștere moderată a ponderii angajaților cu vârsta de peste 50 de ani, menținându-se totodată o structură demografică echilibrată.

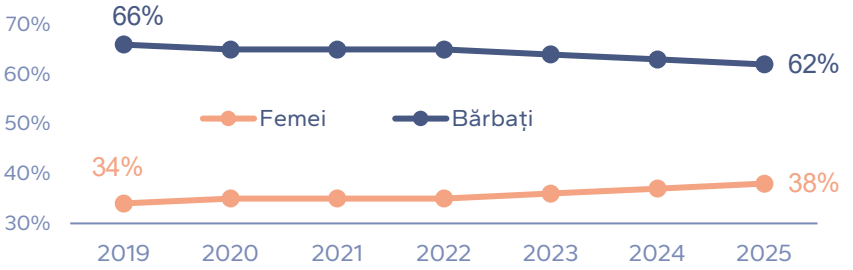
Evoluția forței de muncă proprii

2019-2025



Distribuția forței de muncă pe gen

2019-2025



Ponderea femeilor în totalul forței de muncă a crescut gradual în perioada analizată, în timp ce ponderea bărbaților a înregistrat o reducere corespunzătoare, reflectând consolidarea unei structuri de personal echilibrate.

Structura forței de muncă proprii, după grupa de vârstă

IULIUS	2025	2024	2023	2022	2021	2020
< 30 ani	19%	21%	17%	17%	14%	14%
30 – 50 ani	50%	49%	47%	58%	54%	53%
> 50 ani	31%	30%	31%	22%	20%	17%

Structura forței de muncă proprii, după gen

IULIUS	2025	2024	2023	2022	2021	2020
ponderea bărbaților	62%	63%	64%	65%	65%	65%
ponderea femeilor	38%	37%	36%	35%	35%	35%

ACOPERIREA NEGOCIERILOR COLECTIVE ȘI DIALOGUL SOCIAL

În anul 2025, Contractul Colectiv de Muncă (CCM) acoperea aproape întreaga forță de muncă proprie (99,97%). Acesta stabilește principalele drepturi și obligații ale angajatorului și lucrătorilor, inclusiv aspecte privind salarizarea, timpul de lucru, concediile și beneficiile acordate angajaților

Dialogul social este realizat prin intermediul reprezentanților lucrătorilor, care participă la negocierea CCM și la consultările cu angajatorul, contribuind la reprezentarea intereselor și preocupărilor lucrătorilor în cadrul proceselor de dialog social.

SALARII ADECVATE

Remunerația angajaților este stabilită în conformitate cu prevederile legislației naționale, ale CCM și ale cadrului intern de remunerare, cu respectarea principiilor de echitate și nediscriminare. În anul 2025, evaluarea realizată de IULIUS nu a identificat situații în care remunerația angajaților să fie sub nivelul de referință utilizat pentru evaluarea caracterului adecvat al remunerației.

INDICATORI PRIVIND DIVERSITATEA

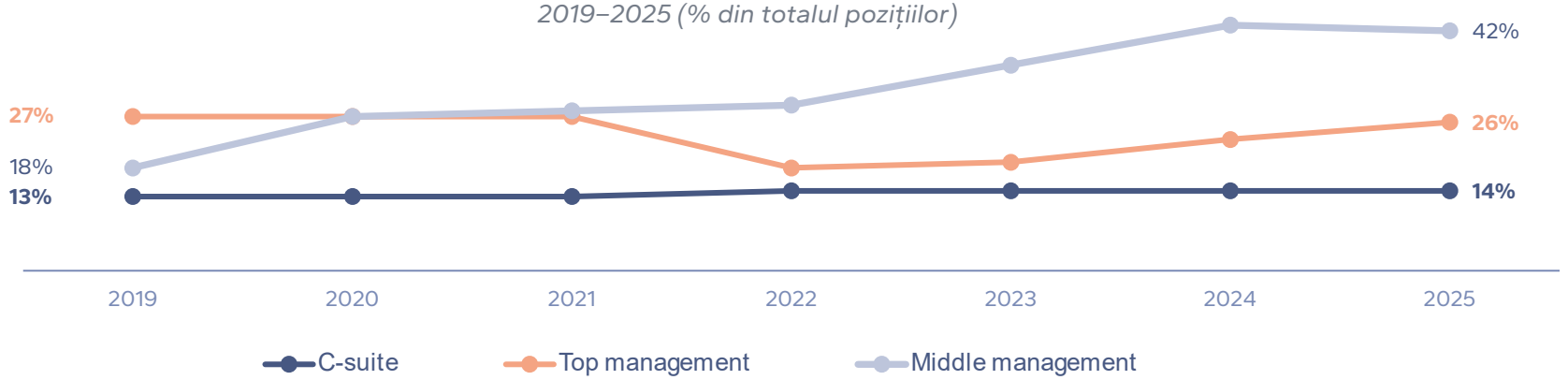
În anul 2025, femeile reprezentau 38% din totalul forței de muncă proprii. Evoluția indicatorilor evidențiază o reprezentare stabilă a femeilor la nivelul echipei executive (C-suite) și o creștere graduală a ponderii acestora în pozițiile de top management și middle management.

Ponderea pozițiilor în funcție de nivelul de management deținute de femei

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
IULIUS	38%	37%	36%	35%	35%	35%
c-suite	14%	14%	14%	14%	13%	13%
top management	26%	23%	19%	18%	27%	27%
middle-management	42%	43%	36%	29%	28%	27%

Ponderea femeilor în funcție de nivelul de management

2019–2025 (% din totalul pozițiilor)



PROTECȚIA SOCIALĂ

În anul 2025, 100% dintre angajații IULIUS au fost acoperiți de protecție socială, în conformitate cu legislația aplicabilă din România. Protecția socială este asigurată prin sistemul public de asigurări sociale și de sănătate și acoperă principalele riscuri sociale prevăzute de legislație, inclusiv boala, accidentele de muncă, invaliditatea, concediul pentru creșterea copilului, șomajul și pensionarea. În completarea protecției sociale obligatorii, IULIUS oferă angajaților beneficii suplimentare care contribuie la protecția sănătății și stării de bine, inclusiv acces la asigurări private de sănătate.

PERSOANE CU DIZABILITĂȚI

În anul 2025, persoanele cu dizabilități reprezentau 0,43% din forța de muncă proprie a IULIUS. Indicatorul este raportat pe baza informațiilor disponibile organizației și reflectă exclusiv situațiile în care aceste informații pot fi prelucrate și raportate în conformitate cu legislația aplicabilă privind protecția datelor cu caracter personal.

IULIUS promovează egalitatea de șanse și un mediu de lucru incluziv pentru toți angajații, inclusiv pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu politicile privind nediscriminarea și incluziunea aplicabile la nivelul organizației.

INDICATORI DE FORMARE ȘI DEZVOLTARE A COMPETENȚELOR

În anul 2025, procesele de evaluare a performanței au continuat să acopere aproape întreaga forță de muncă proprie, iar programele de formare au fost adaptate nevoilor identificate la nivelul organizației, contribuind la dezvoltarea competențelor profesionale ale angajaților.

Ponderea angajaților incluși în procesul anual de evaluare a performanței

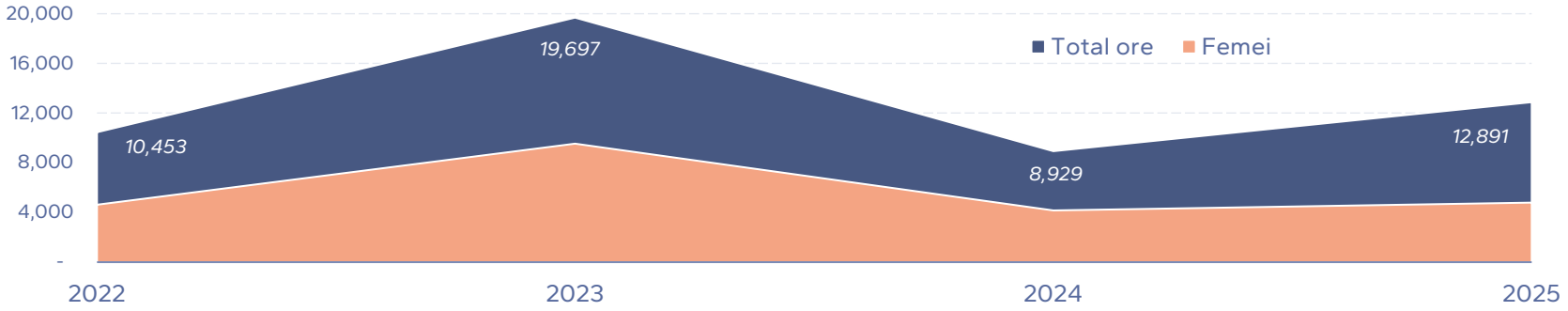
IULIUS	2025	2024	2023	2022	2021	2020
angajați	95%	96%	96%	27%	28%	21%
angajați femei	85%	89%	88%	41%	44%	29%

Durata medie a activităților de formare per angajat

	2025	2024	2023	2022
IULIUS (total ore)	**12.891**	**8.929**	**19.697**	**10.453**
femei	4.794	4.149	9.537	4.629
bărbați	7.387	4.780	10.160	5.824
Nr. ore (medie/angajat)	**8,6**	**6,1**	**14**	**8,3**
nr. ore (medie/femei)	9,1	7,5	11,8	10,4
nr. ore (medie/bărbați)	8,8	5,3	20,2	7,7

Ore totale de formare desfășurate

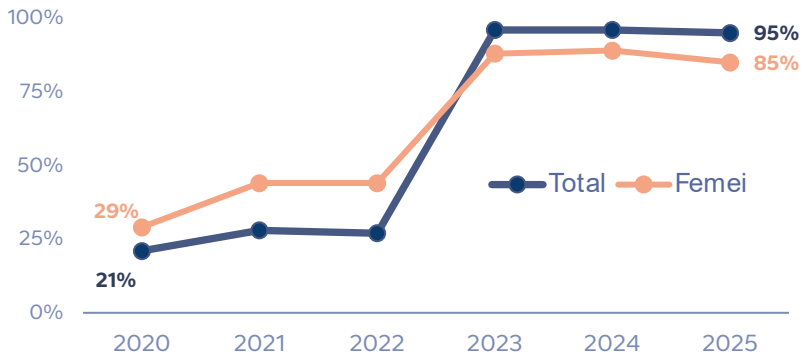
2022–2025 (ore de formare)



Numărul total de ore de formare a variat pe parcursul perioadei analizate în funcție de amploarea programelor de dezvoltare implementate și de prioritățile organizaționale privind dezvoltarea competențelor.

Angajați incluși în programul anual de evaluare a performanței

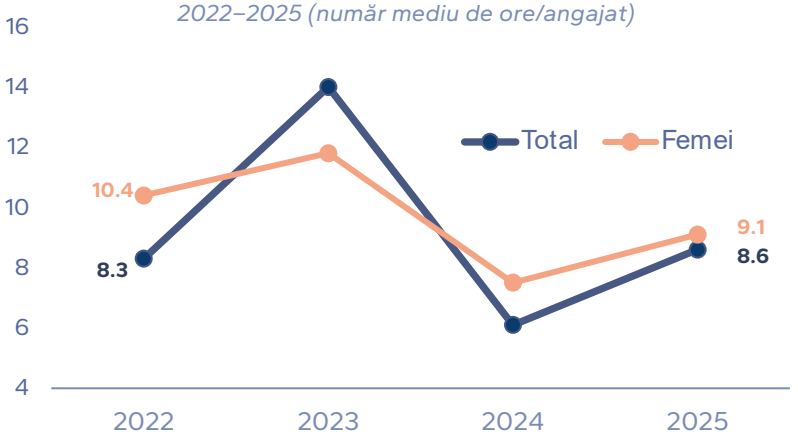
2020–2025 (% din totalul angajaților eligibili pentru evaluare)



Începând cu anul 2023, procesul anual de evaluare a performanței a fost extins la aproape întregul personal eligibil, ceea ce a condus la menținerea unui grad ridicat și constant de acoperire în perioada 2023–2025. Procesul anual de evaluare reprezintă unul dintre principalele instrumente utilizate pentru identificarea nevoilor de dezvoltare profesională, fundamentarea planurilor individuale de dezvoltare și planificarea activităților de formare.

Durata medie a activităților de formare per angajat

2022–2025 (număr mediu de ore/angajat)



Durata medie a activităților de formare per angajat a reflectat intensitatea programelor de dezvoltare implementate în fiecare an. După nivelul maxim înregistrat în 2023, indicatorul s-a redus în 2024, iar în 2025 a revenit pe un trend ascendent, atât la nivelul întregii organizații, cât și în rândul femeilor.

INDICATORI DE SĂNĂTATE ȘI SIGURANȚĂ

În anul 2025, sistemul de management al sănătății și securității în muncă a acoperit 100% din forța de muncă proprie. În perioada de raportare au fost înregistrate patru accidente de muncă înregistrabile, care au condus la 150 de zile calendaristice pierdute. Nu au fost înregistrate cazuri de îmbolnăvire profesională, decese rezultate din accidente de muncă sau îmbolnăviri profesionale sau incidente care să implice vizitatorii.

INDICATORI PRIVIND ECHILIBRUL DINTRE VIAȚA PROFESIONALĂ ȘI CEA PRIVATĂ

IULIUS promovează echilibrul dintre viața profesională și cea privată prin acordarea drepturilor și beneficiilor prevăzute de legislația aplicabilă și de CCM. În anul 2025, 100% dintre angajații eligibili aveau dreptul la concedii legate de viața de familie, iar indicatorii prezentați reflectă utilizarea concediului pentru creșterea copilului.

Ponderea angajaților care au dreptul la concedii legate de viața de familie

	2025	2024	2023	2022
IULIUS (% total)	**100**	**100**	**100**	**100**
% angajaților care au beneficiat de concediu pentru creșterea copilului	0,4	1,2	1,4	1,7
% femei	1	2,4	2,8	3,3
% bărbați	0	0,5	0,6	1

REMUNERAREA

Remunerarea lucrătorilor se realizează în conformitate cu cadrul intern de remunerare, prevederile Contractului Colectiv de Muncă și legislația aplicabilă, având în vedere responsabilitățile asociate postului și performanța profesională. Procesele de remunerare sunt aplicate cu respectarea principiilor de echitate, egalitate de șanse și nediscriminare. Odată cu intrarea în vigoare a cadrului național de transpunere a Directivei (UE) 2023/970 privind transparența salarială, IULIUS va revizui și adapta, după caz, procesele și practicile pentru a asigura conformitatea cu noile cerințe legale.

INCIDENTE, PLÂNGERI ȘI INCIDENTE GRAVE

În anul 2025, IULIUS nu a identificat incidente de discriminare, inclusiv cazuri de hărțuire, și nici alte incidente privind drepturile omului în legătură cu forța de muncă proprie. În aceeași perioadă, nu au fost recunoscute în situațiile financiare amenzi, penalități sau despăgubiri asociate unor astfel de incidente. Mecanismele de sesizare și remediere aplicabile sunt prezentate în secțiunea Canale de comunicare și remedierea impacturilor.

LUCRĂTORII DIN LANȚUL VALORIC

În cadrul prezentului raport, lucrătorii din lanțul valoric sunt reprezentați de persoanele care își -desfășoară activitatea pentru furnizorii, contractorii și ceilalți parteneri de afaceri ai IULIUS, în măsura în care activitatea acestora este legată de dezvoltarea și operarea proiectelor.

Relația cu lucrătorii din lanțul valoric este susținută prin cerințe integrate în procesele de selecție, contractare și evaluare a furnizorilor, cu scopul de a promova respectarea drepturilor fundamentale ale lucrătorilor și desfășurarea responsabilă a activităților în cadrul lanțului valoric.

Politici privind lucrătorii din lanțul valoric

Principiile privind respectarea drepturilor omului, conduita etică și desfășurarea responsabilă a activităților, prezentate în secțiunea Cadrul de politici și instrumente de management, sunt extinse și asupra relațiilor cu furnizorii și ceilalți parteneri din lanțul valoric prin intermediul Codului de Conduită pentru Furnizori. Acesta include cerințe minime privind respectarea drepturilor fundamentale ale lucrătorilor, condițiile de muncă, egalitatea de tratament și de șanse, sănătatea și securitatea în muncă și conduita etică, interzicând în mod explicit utilizarea muncii forțate, a traficului de persoane și a muncii copiilor.

Implicarea lucrătorilor din lanțul valoric

În completarea politicilor și mecanismelor de comunicare și remediere prezentate în secțiunile anterioare, IULIUS integrează aspectele relevante privind lucrătorii din lanțul valoric în procesele de selecție, contractare și evaluare a furnizorilor.

În acest context, furnizorii relevanți sunt supuși anual unui proces de autoevaluare care include criterii privind respectarea legislației muncii, sănătatea și securitatea în muncă, drepturile fundamentale ale lucrătorilor și conduita etică. Aplicarea acestui proces este extinsă progresiv și către alte categorii de furnizori, pe baza unei abordări etapizate și bazate pe relevanță.

Lucrătorii din lanțul valoric pot semnala preocupări prin intermediul mecanismelor puse la dispoziție de angajatorii lor sau direct prin mecanismele de comunicare și sesizare ale IULIUS, inclusiv prin canalul destinat avertizorilor de integritate. Detalii privind aceste mecanisme sunt prezentate în secțiunea Canale de comunicare și remedierea impacturilor.

Acțiuni pentru gestionarea impacturilor asupra lucrătorilor din lanțul valoric

IULIUS integrează cerințele de sustenabilitate în cadrul proceselor de achiziție, cu scopul de a promova respectarea drepturilor lucrătorilor și desfășurarea activităților în lanțul valoric.

Acțiunile implementate includ aplicarea Codului de Conduită pentru Furnizori, evaluarea anuală a furnizorilor relevanți pe baza unor criterii ESG și de conformitate, precum și monitorizarea implementării măsurilor aplicabile în cazul identificării unor neconformități.

În cazul proiectelor de dezvoltare, cerințele privind gestionarea impacturilor asupra lucrătorilor din lanțul valoric sunt completate prin implementarea unor planuri de management tematice dedicate.

Acestea stabilesc un set de obligații și cerințe privind sănătatea și securitatea în muncă, condițiile de muncă, monitorizarea performanței sociale și gestionarea impacturilor asociate activităților desfășurate în faza de construcție.

O abordare similară este aplicată și în etapa de operare a proiectelor, prin implementarea unor planuri tematice de management adaptate activităților operaționale, care includ cerințe privind gestionarea contractorilor și monitorizarea aspectelor sociale și de sănătate și securitate în muncă.

EVALUAREA ANUALĂ A FURNIZORILOR

În anul 2025, IULIUS a continuat procesul anual de evaluare a furnizorilor relevanți, selectați pe baza unei abordări bazate pe relevanță și risc. Lanțul valoric al IULIUS este alcătuit preponderent din furnizori care își desfășoară activitatea în România și în alte state membre ale Uniunii Europene, într-un context caracterizat de aplicarea unor standarde comune privind drepturile lucrătorilor și condițiile de muncă.

Acest proces este realizat prin intermediul unui chestionar de autoevaluare care include și aspecte privind respectarea legislației muncii, incidente, sănătatea și securitatea în muncă, interzicerea muncii forțate și a muncii copiilor, respectarea libertății de asociere (acolo unde se aplică) și implementarea măsurilor pentru prevenirea și combaterea discriminării.

Rezultatele evaluării au evidențiat un nivel ridicat de conformare a temelor analizate. Furnizorii evaluați au declarat respectarea cerințelor privind legislația muncii, sănătatea și securitatea în muncă, interzicerea muncii forțate și a muncii copiilor, respectarea libertății de asociere și implementarea măsurilor pentru prevenirea discriminării. Rezultatele sunt utilizate pentru monitorizarea relației cu furnizorii și pentru îmbunătățirea continuă a proceselor de management al lanțului valoric.

ȚINTE

Relația cu lucrătorii din lanțul valoric este susținută prin obiective și angajamente orientate către consolidarea gestionării responsabile a furnizorilor și promovarea respectării drepturilor fundamentale ale lucrătorilor în cadrul lanțului valoric.

În acest sens, IULIUS urmărește:

- consolidarea proceselor de evaluare și monitorizare a furnizorilor relevanți pe baza criteriilor ESG și de conformitate;
- extinderea progresivă a evaluării furnizorilor prin includerea de noi categorii, pe baza unei abordări bazate pe relevanță și nivel de risc;
- promovarea respectării drepturilor fundamentale ale lucrătorilor și standardelor de conduită etică în relația cu furnizorii și partenerii de afaceri.

Aceste obiective sunt transpuse în procese și măsuri operaționale integrate în gestionarea furnizorilor, urmând ca oportunitatea stabilirii unor ținte cantitative dedicate să fie analizată pe măsura dezvoltării și maturizării acestor proces.

comunități afectate, vizitatori și chiriași

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material		Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
S3-1	**Drepturi economice, sociale și culturale**	Proiectele de regenerare urbană pot susține economia locală și patrimoniul cultural, dat pot genera și presiuni dacă nu sunt gestionate responsabil.	R	întârziere de proiecte, costuri suplimentare și opoziție locală	■
			O	parteneriate locale generează valoare pe termen lung	
S3-2	**Drepturi civile și politice**	Implicarea comunităților în procesul decizional sprijină transparența și reziliența proiectelor.	R	conflicte privind utilizarea terenurilor și contestări publice	■
			O	consolidarea încrederii comunității sprijină dezvoltarea incluzivă	
S4-1	**Informare pentru utilizatori**	Comunicarea transparentă susține încrederea utilizatorilor și reduce riscul de dezinformare	R	riscuri reputaționale și de conformare în comunicare	▲ ■ ▼
S4-2	**Siguranța personală a utilizatorilor**	Clădirile sigure și standardele de protecție susțin sănătatea și bunăstarea utilizatorilor.	O	clădiri mai sigure, conformare și satisfacție ridicată din partea utilizatorilor	▲ ■ ▼
S4-3	**Incluziunea socială a utilizatorilor**	Designul accesibil și incluziv extinde accesul egal la spații și servicii.	O	proiectarea clădirilor fără bariere contribuie la promovarea incluziunii sociale	▲ ■

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Proiectele IULIUS influențează direct comunitățile locale, vizitatorii și chiriașii prin modul în care sunt dezvoltate, operate și integrate în oraș. Calitatea spațiilor publice, accesibilitatea, siguranța, mixul de funcțiuni, mobilitatea și experiența utilizatorilor sunt esențiale pentru crearea unor destinații urbane relevante, incluzive și conectate la nevoile comunității.

IULIUS urmărește dezvoltarea unor proiecte care susțin regenerarea urbană, viața comunitară și colaborarea pe termen lung cu chiriașii. Dialogul cu stakeholderii, investițiile în spații verzi, infrastructură, servicii și experiențe urbane contribuie la creșterea atractivității proiectelor, la consolidarea relației cu utilizatorii și la generarea de valoare durabilă pentru orașe.

COMUNITĂȚI AFECTATE

În cadrul prezentului raport, comunitățile afectate sunt reprezentate de comunitățile locale în care IULIUS dezvoltă și operează proiecte. Prin natura activităților desfășurate, aceste comunități pot fi influențate de dezvoltarea și operarea proiectelor, atât prin beneficiile economice și sociale generate, cât și prin impacturile asociate acestora.

Dialogul și colaborarea cu comunitățile locale sunt integrate în etapele de planificare, dezvoltare și operare a proiectelor, contribuind la înțelegerea intereselor și preocupărilor acestora și la gestionarea impacturilor asociate activităților IULIUS.

Politici privind comunitățile afectate
Gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților materiale asociate comunităților afectate se bazează pe cadrul de politici și instrumente prezentat în secțiunea introductivă a acestui capitol. Acest susține dialogul cu comunitățile locale, colaborarea cu autoritățile locale, precum și luarea în considerare intereselor și preocupărilor comunităților în dezvoltarea și operarea proiectelor.

Interesele și preocupările comunității
Comunitățile locale reprezintă o categorie esențială de părți interesate, întrucât proiectele dezvoltare și operate de IULIUS sunt integrate în structura urbană a orașelor în care compania este prezentă.

În anul 2025, proiectele dezvoltate de IULIUS au înregistrat, cumulat, peste 70 de milioane de vizite. Totodată, la finalul anului, 29.500 de persoane își desfășurau zilnic activitatea în clădirile de birouri dezvoltate de companie. Acești indicatori evidențiază rolul proiectelor IULIUS în susținerea activității economice și contribuția acestora la regenerarea urbană și dezvoltarea socio-economică a comunităților locale.

Amploarea impactului economic și social al acestor proiecte evidențiază importanța existenței unui dialog continuu cu comunitățile locale și integrarea intereselor și preocupărilor acestora în cadrul proceselor de dezvoltare și operare a proiectelor.

Colaborarea cu comunitățile afectate
IULIUS urmărește implicarea comunităților locale încă din etapele incipiente ale dezvoltării proiectelor, prin procese de consultare și dialog cu autoritățile publice, organizațiile locale și alte părți interesate relevante. Aceste procese urmăresc înțelegerea intereselor, așteptărilor și preocupărilor comunităților locale și integrarea acestora în dezvoltarea proiectelor, acolo unde este compatibil cu cerințele tehnice, de reglementare și operaționale.

Dialogul cu comunitățile este completat de canalele de comunicare și sesizare care sunt descrise pe larg în **Dialog cu părțile interesate** din secțiunea introductivă a acestui capitol. Prin intermediul acestora, membrii comunităților pot transmite solicitări, observații și sesizări privind activitățile IULIUS. Informațiile rezultate sunt analizate și utilizate pentru fundamentarea măsurilor de gestionare a impacturilor și, după caz, pentru adaptarea soluțiilor de dezvoltare și operare a proiectelor.

Acțiuni privind gestionarea impacturilor asupra comunităților afectate

Pe parcursul anului 2025, IULIUS a susținut și implementat un portofoliu divers de inițiative dedicate dezvoltării comunităților locale, prin proiecte derulate atât direct cât și în parteneriat cu autorități publice, instituții de învățământ, organizații neguvernamentale și alți parteneri locali. Majoritatea acestor inițiative au fost dezvoltate în parteneriat, reflectând abordarea colaborativă și rolul proiectelor IULIUS ca spații de implicare și colaborare în cadrul comunităților locale.

Inițiativele desfășurate în anul 2025 au vizat, cu prioritate, educația și dezvoltarea competențelor, cultura și viața urbană, sănătatea și starea de bine, incluziunea socială, protecția mediului și antreprenoriatul. Prin aceste acțiuni, IULIUS a urmărit dezvoltarea competențelor, promovarea unui stil de viață activ, facilitarea accesului la cultură, sprijinirea grupurilor vulnerabile, protejarea mediului și susținerea inițiativelor cu impact pentru comunitățile locale.

O selecție a principalelor direcții de implicare și a inițiativelor reprezentative desfășurate în anul 2025 este prezentată în tabelul de mai jos.

Domeniu	Direcții de implicare	Inițiative
educație și dezvoltarea competențelor	parteneriate cu unități de învățământ și universități, orientare profesională, dezvoltarea competențelor, promovarea antreprenoriatului și inovării, facilitarea accesului la experiențe practice.	Programul de Internship IULIUS, „Școala Altfel" pe șantierul RIVUS, Giant Bugs, 10 pentru Cluj, conferințe și evenimente dedicate elevilor și studenților, vizite educaționale și programe de orientare profesională
cultură și viață urbană	susținerea vieții culturale locale prin festivaluri, expoziții, spectacole și proiecte dedicate patrimoniului și creației artistice, valorificând proiectele IULIUS ca spații pentru comunitate.	TIFF, expoziții tematice, concerte, spectacole, evenimente dedicate artiștilor locali și proiecte culturale desfășurate în parteneriat cu organizații culturale.
sănătate, sport și stare de bine	promovarea unui stil de viață activ și sănătos prin competiții sportive, activități recreative și evenimente adresate tuturor categoriilor de vârstă.	Semimaratonul Iașului, 3x3 Iulius Town Challenge, Campionatul Internațional de Scrimă, Festivalul Sporturilor, Outdoor Office Day și alte competiții sportive.
incluziune socială și implicare civică	sprijinirea grupurilor vulnerabile, promovarea diversității și implicarea comunității prin campanii sociale, voluntariat și parteneriate cu organizații neguvernamentale.	Atipic Beauty, Art for Down, Ziua Internațională pentru Eliminarea Violenței asupra Femeii, campanii de donații și proiecte dedicate incluziunii sociale
mediu	educație ecologică, reciclare, economie circulară, împăduriri și campanii de conștientizare privind protecția mediului.	campanii de reciclare și colectare selectivă, acțiuni de împădurire, inițiative de educație ecologică și proiecte dedicate protejării mediului.
antreprenoriat și dezvoltare economică locală	susținerea ecosistemului antreprenorial și promovarea inițiativelor inovatoare prin colaborări cu mediul de afaceri și organizații dedicate dezvoltării economice.	conferințe și evenimente dedicate antreprenoriatului, parteneriate cu organizații de business și inițiative pentru promovarea inovării și a tinerilor antreprenori.

Implicare comunitară, educație și incluziune

Inițiative pentru educație, incluziune, responsabilitate față de mediu și implicare comunitară















Cultură, evenimente, sport, wellbeing

Inițiative de activare a comunității prin cultură, sport, evenimente și experiențe diverse.















Ținte

Relația cu comunitățile afectate este susținută prin obiective și angajamente incluse în Strategia de Sustenabilitate, orientate către dezvoltarea comunităților locale în care IULIUS își desfășoară activitatea și monitorizarea progresului în domeniul dezvoltării comunitare.

În acest scop, Strategia de Sustenabilitate stabilește următoarele obiective pentru comunitățile locale în care IULIUS își desfășoară activitatea:

- dezvoltarea accesului la educație și a competențelor, prin parteneriate cu mediul academic, programe educaționale și de internship, acordarea de burse și inițiative dedicate sustenabilității;
- consolidarea parteneriatelor pentru dezvoltarea comunităților, prin colaborarea cu autoritățile publice, organizațiile locale și mediul de afaceri, susținerea antreprenoriatului local și a producătorilor locali, precum și implementarea de inițiative dedicate comunităților;
- promovarea ocupării forței de muncă și dezvoltarea talentelor locale, prin facilitarea integrării profesionale a studenților și absolvenților, dezvoltarea programelor de internship și crearea de oportunități de angajare în cadrul IULIUS.

Aceste obiective sunt transpuse în ținte operaționale și indicatori de monitorizare specifici fiecărei direcții de acțiune, definiți în cadrul Strategiei de Sustenabilitate și monitorizați anual pentru evaluarea progresului și a contribuției măsurilor implementate la dezvoltarea comunităților locale în care IULIUS își desfășoară activitatea.



Programul de Internship IULIUS

Programul de Internship Rising Stars oferă studenților și absolvenților oportunitatea de a dobândi experiență practică și de a-și dezvolta competențele profesionale într-un mediu de lucru aplicat, contribuind la facilitarea tranziției către piața muncii.

În anul 2025, pentru cele 24 de poziții disponibile în cadrul programului au fost înregistrate 821 de candidaturi. În urma procesului de selecție au fost admiși 22 de participanți, dintre care 12 au fost angajați ulterior în cadrul Grupului. Totodată, programul oferă participanților oportunitatea de a-și continua parcursul profesional în cadrul IULIUS, prin acces la oportunități de angajare în funcție de performanțele obținute și de posturile disponibile.

UTILIZATORII FINALI

În cadrul prezentului raport, utilizatorii finali sunt reprezentați de persoanele care utilizează spațiile, serviciile și facilitățile dezvoltate de IULIUS. Această categorie include, în principal, persoanele care își desfășoară activitatea în clădirile de birouri ale Grupului, vizitatorii proiectelor mixed-use și participanții la evenimente organizate în cadrul acestora.

Experiența utilizatorilor finali reprezintă un element important al administrării și operării proiectelor. În acest sens, IULIUS urmărește asigurarea unui mediu sigur, accesibil și incluziv, prin dialog cu utilizatorii, monitorizarea experienței acestora și îmbunătățirea continuă a serviciilor și facilităților oferite.

Politici privind utilizatorii finali
Gestionarea impacturilor, riscurilor și oportunităților asociate utilizatorilor finali se bazează pe cadrul de politici și instrumente de management prezentat în secțiunea introductivă a capitolului Social. Aceste politici se aplică și în relația cu utilizatorii finali și urmăresc asigurarea unui mediu sigur, accesibil și incluziv, precum și îmbunătățirea continuă a serviciilor și facilităților oferite.

Procese de colaborare cu utilizatorii finali
IULIUS utilizează mecanisme de dialog și consultare adaptate diferitelor categorii de utilizatori finali, cu scopul de a înțelege așteptările acestora și de a îmbunătăți continuu serviciile și facilitățile oferite.

În relația cu chiriașii, IULIUS desfășoară anual un studiu de satisfacție privind experiența acestora în raport cu serviciile, facilitățile și administrarea proiectelor. Pentru vizitatorii proiectelor mixed-use, Grupul realizează anual un studiu privind experiența utilizatorilor, comportamentul de utilizare a proiectelor și principalele așteptări privind serviciile și facilitățile oferite.
Aceste procese sunt completate de canalele de comunicare puse la dispoziția utilizatorilor finali, prin intermediul cărora aceștia pot transmite solicitări, observații și sesizări.

Ținte
Relația cu utilizatorii finali este susținută prin obiective și angajamente incluse în Strategia de Sustenabilitate, orientate către îmbunătățirea continuă a experienței utilizatorilor proiectelor dezvoltate și operate de IULIUS.

În acest sens, Strategia de Sustenabilitate urmărește:
- îmbunătățirea sănătății, siguranței și stării de bine a utilizatorilor finali, prin evaluarea periodică a nevoilor acestora, implementarea măsurilor de îmbunătățire și dezvoltarea de programe dedicate stării de bine;
- îmbunătățirea experienței și satisfacției utilizatorilor finali, prin evaluarea periodică a gradului de satisfacție și integrarea rezultatelor în procesul de dezvoltare și îmbunătățire continuă a serviciilor și facilităților oferite;
- creșterea accesibilității și incluziunii proiectelor, prin implementarea bunelor practici privind accesibilitatea și dezvoltarea unor spații care pot fi utilizate în condiții de siguranță și confort de către toate categoriile de utilizatori.

Aceste obiective sunt transpuse în ținte operaționale și indicatori de monitorizare definiți în cadrul Strategiei de Sustenabilitate și urmăriți periodic pentru evaluarea progresului și a eficacității măsurilor implementate. Menținerea certificării verzi pentru întregul portofoliu contribuie, de asemenea, la asigurarea unui mediu construit sigur, sănătos și performant pentru utilizatorii proiectelor.

guvernanță

conduita în afaceri

gestionarea relațiilor cu furnizorii



conduita în afaceri

GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ ȘI ETICĂ ÎN AFACERI

IULIUS urmărește desfășurarea activităților sale în conformitate cu principiile integrității, eticii și responsabilității, considerând că o conduită responsabilă în afaceri contribuie la consolidarea încrederii părților interesate și la gestionarea eficientă a riscurilor de conformitate. Pentru susținerea acestor principii, Grupul aplică un cadru de politici și proceduri interne care stabilesc cerințele privind conduita în afaceri și mecanismele de prevenire și gestionare a principalelor riscuri asociate.

IMPACTURI, RISCURI ȘI OPORTUNITĂȚI MATERIALE

Cod	Temă	Impact material		Risc / oportunitate financiară	Lanț valoric
G1-1	Cultura corporativă	O cultură organizațională bazată pe etică și responsabilitate susține decizii echilibrate și încrederea părților interesate.	R	riscuri reputaționale, operaționale și de conformare	▲ ■ ▼
			O	reziliență organizațională și relații mai solide cu investitori și parteneri	
G1-2	Protecția avertizorilor de integritate	Mecanismele de raportare și protecție a avertizorilor de integritate consolidează transparența și prevenirea neregulilor.	R	riscuri legale, sancțiuni și pierderea încrederii	▲ ■ ▼
			O	guvernanță mai robustă și reducerea riscurilor legale	

Lanț valoric: ▲ amonte | ■ operațiuni proprii | ▼ aval

Conduita în afaceri susține modul în care IULIUS își desfășoară activitatea, ia decizii și construiește relații de încredere cu partenerii, furnizorii, chiriașii, autoritățile și comunitățile locale. Cultura organizațională, etica, transparența, prevenirea conflictelor de interese și mecanismele de raportare sunt esențiale pentru o guvernanță responsabilă și pentru protejarea reputației organizației.

Abordarea IULIUS urmărește consolidarea unui cadru clar de politici, proceduri și responsabilități, precum și integrarea criteriilor de conduită responsabilă în relațiile cu furnizorii și partenerii. Această direcție contribuie la reducerea riscurilor de conformitate și reputaționale, la creșterea transparenței în lanțul valoric și la susținerea unor parteneriate stabile, corecte și aliniate valorilor Grupului.

CADRUL DE POLITICI PRIVIND CONDUITA ÎN AFACERI

Conduita în afaceri reprezintă o componentă esențială a sistemului de guvernanță și conformitate al IULIUS. Grupul promovează o cultură organizațională bazată pe integritate, responsabilitate, transparență și respect față de toate părțile interesate, susținută printr-un cadru de politici și proceduri interne care stabilesc standardele de comportament aplicabile în desfășurarea activităților sale. Responsabilitățile privind implementarea și supravegherea acestor politici sunt integrate în modelul de guvernanță prezentat în secțiunea GOV-1: Rolul structurilor de conducere în gestionarea aspectelor de sustenabilitate.

Pentru promovarea unei conduite responsabile în afaceri, IULIUS are implementat un cadru integrat de politici și proceduri interne care stabilesc principiile și regulile aplicabile în domeniul eticii, conformității și integrității. Principalele politici care alcătuiesc acest cadru sunt prezentate mai jos.

Pilon	Politici principale
Etică și integritate	• Codul de Conduită • Politica privind conflictul de interese
Anticorupție și conformitate	• Politica anticorupție • Politica privind avertizorii de integritate
Relații responsabile cu partenerii de afaceri	• Politica de Achiziții și procedurile aferente relației cu furnizorii
Guvernanță corporativă	• Politica privind tranzacțiile cu părți afiliate

POLITICA DE ANTICORUPȚIE

IULIUS aplică o Politică anticorupție care stabilește principiile și regulile aplicabile prevenirii, identificării și gestionării riscurilor de corupție și mită. Politica reflectă angajamentul Grupului pentru desfășurarea activităților în conformitate cu legislația aplicabilă și cu principiile promovate de Convenția Organizației Națiunilor Unite împotriva Corupției și promovează o abordare bazată pe toleranță zero față de orice formă de corupție și mită.

PROTECȚIA AVERTIZORILOR DE INTEGRITATE

IULIUS aplică o politică privind protecția avertizorilor de integritate și pune la dispoziția angajaților și a altor părți interesate mecanisme dedicate pentru raportarea, în condiții de confidențialitate, a suspiciunilor privind încălcarea legislației, a Codului de Conduită sau a politicilor interne. Gestionarea sesizărilor se realizează cu respectarea legislației aplicabile privind protecția avertizorilor.

gestionarea relațiilor cu furnizorii

Relațiile cu furnizorii reprezintă o componentă importantă a lanțului valoric al IULIUS și sunt gestionate în conformitate cu principiile integrității, transparenței, responsabilității și colaborării pe termen lung. Grupul urmărește dezvoltarea unor relații comerciale bazate pe încredere reciprocă și responsabilitate comună, considerând că performanța lanțului de aprovizionare contribuie la atingerea obiectivelor sale de sustenabilitate și la crearea unei valori durabile pentru toate părțile implicate.

Cadrul de politici aplicabil relațiilor cu furnizorii este prezentat în **G1-1 – Politici privind conduita în afaceri** și include, în principal, Politica de Achiziții și Codul de Conduită al Furnizorilor, care stabilesc principiile și cerințele aplicabile pe parcursul procesului de achiziție și al colaborării cu partenerii de afaceri. Aceste documente definesc așteptările Grupului privind conduita responsabilă în afaceri și promovarea unor standarde comune de etică, integritate și sustenabilitate în cadrul lanțului valoric.

ABORDAREA RELAȚIEI CU FURNIZORII

IULIUS gestionează relațiile cu furnizorii pe întreg ciclul procesului de achiziție, de la etapa de selecție și evaluare până la derularea relațiilor contractuale. În funcție de natura bunurilor și serviciilor achiziționate și de nivelul de risc asociat, procesul de achiziții ia în considerare atât riscurile relevante pentru Grup, cât și impacturile potențiale asupra aspectelor de sustenabilitate din cadrul lanțului de aprovizionare.

Grupul promovează un dialog deschis și o colaborare continuă cu furnizorii, încurajând dezvoltarea unor practici de afaceri responsabile și alinierea la principiile de etică, integritate și sustenabilitate aplicabile în cadrul relațiilor comerciale.

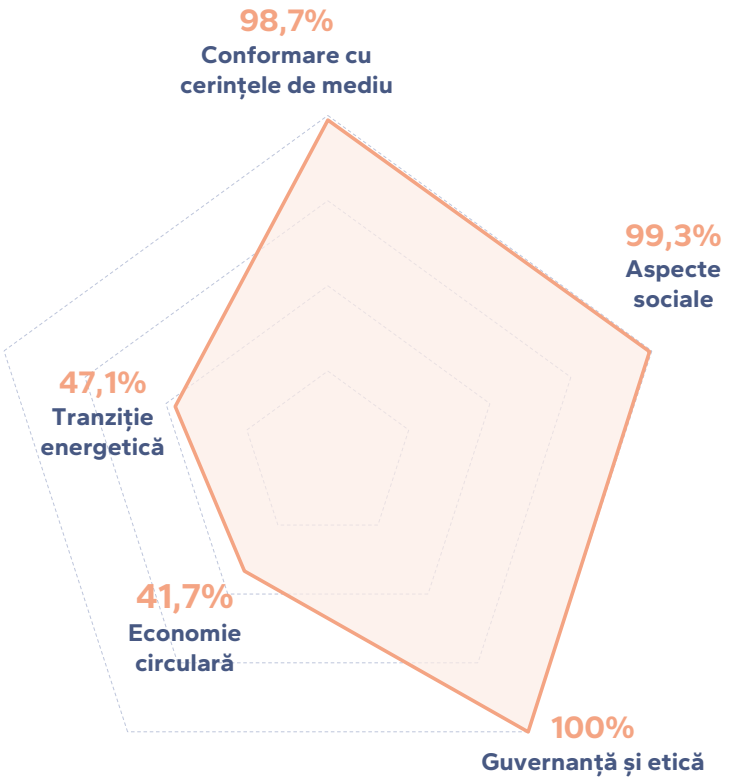
INTEGRAREA CRITERIILOR SOCIALE ȘI DE MEDIU

În funcție de natura și de nivelul de complexitate al bunurilor și serviciilor achiziționate, precum și de nivelul de risc asociat, IULIUS poate integra în procesul de selecție și evaluare a furnizorilor criterii relevante privind aspectele de mediu, sociale și de guvernanță. Aceste criterii completează evaluarea comercială și tehnică a furnizorilor și urmăresc promovarea unor relații responsabile pe întreg lanțul valoric.

În anul 2025, IULIUS a continuat evaluarea pe criterii ESG a furnizorilor care au înregistrat cele mai mari volume ale achizițiilor, în perioada de raportare . Procesul s-a realizat prin intermediul unui chestionar de autoevaluare, aplicat furnizorilor enunțați mai sus.

Evaluarea a urmărit criterii relevante de mediu, sociale și de guvernanță, definite în Politica de Achiziții și în Codul de Conduită al Furnizorilor. În funcție de tematica abordată, criteriile de evaluarea au fost grupate în cinci tematici:

- **Conformare cu cerințele de mediu** care vizează respectarea legislației de mediu, lipsa încălcărilor obligațiilor de mediu, gestionarea deșeurilor și a substanțelor periculoase;
- **Aspecte sociale** care urmăresc respectarea cerințelor respectarea cerințelor privind sănătatea și securitatea în muncă, legislația muncii, prevenirea muncii forțate și a discriminării, libertatea de asociere și istoricul accidentelor grave de muncă;
- **Guvernanță și etică** cu aspecte legate de prevenirea corupției, conformarea cu cerințele privind protecția datelor și neutilizarea materialelor sau resurselor provenite din zone de conflict ori supuse sancțiunilor;
- **Economie circulară** care evaluează utilizarea materialelor reciclabile; și
- **Tranziție energetică**, care urmărește nivelul de adoptare a utilizării energiei regenerabile.



Notă: Valorile reprezintă ponderea furnizorilor care au răspuns afirmativ pentru fiecare domeniu evaluat. Pentru criteriile privind economia circulară și tranziția energetică, procentele sunt calculate doar pentru furnizorii cărora criteriile le-au fost aplicabile.

Rezultatele evaluării furnizorilor indică un nivel ridicat de conformare declarat de furnizorii evaluați în raport cu cerințele de mediu, sociale și de guvernanță, toate cele trei domenii înregistrând valori de peste 98%. Aceste rezultate sunt influențate și de faptul că majoritatea furnizorilor își desfășoară activitatea în România și în alte state membre ale Uniunii Europene, unde cadrul legislativ stabilește cerințe ridicate în aceste domenii. Valorile înregistrate pentru economia circulară (41,7%) și tranziția energetică (47,1%) evidențiază însă un potențial de dezvoltare a practicilor de sustenabilitate la nivelul lanțului de aprovizionare.

PRACTICI DE PLATĂ

IULIUS urmărește respectarea termenelor contractuale de plată și aplică procese interne menite să prevină întârzierile, inclusiv în relația cu întreprinderile mici și mijlocii. Practicile de plată sunt gestionate în conformitate cu obligațiile contractuale și cu procedurile interne aplicabile.

ȚINTE PRIVIND CONDUITA ÎN AFACERI

În perioada de raportare, IULIUS nu a stabilit ținte cantitative dedicate exclusiv aspectelor privind conduita în afaceri. Gestionarea acestor aspecte este susținută prin cadrul de politici, procedurile interne și mecanismele de control descrise în secțiunile G1-1 – Politici privind conduita în afaceri și G1-2 – Managementul relațiilor cu furnizorii, precum și prin modelul de guvernanță prezentat în GOV-1 – Rolul structurilor de conducere în gestionarea aspectelor de sustenabilitate.

IULIUS monitorizează implementarea acestor politici și măsuri prin procesele interne de management și control, urmărind respectarea principiilor de integritate, etică și conformitate în desfășurarea activităților sale. În cazul în care vor fi stabilite obiective specifice privind conduita în afaceri, acestea vor fi raportate în conformitate cu cerințele ESRS.

INDICATORI PRIVIND CORUPȚIA ȘI MITA

IULIUS monitorizează permanent respectarea legislației aplicabile și a politicilor interne privind prevenirea corupției și mitei. Indicatorii prezentați în această secțiune reflectă condamnările definitive, sancțiunile administrative și amenzile aferente încălcării legislației privind corupția și mita înregistrate în perioada de raportare.

În perioada de raportare, IULIUS nu a înregistrat condamnări definitive, sancțiuni administrative sau amenzi pentru încălcarea legislației privind corupția și mita.
Cadrul de politici, mecanismele de prevenire și măsurile aplicate pentru gestionarea riscurilor privind conduita în afaceri sunt prezentate în G1-1 – Politici privind conduita în afaceri și G1-2 – Managementul relațiilor cu furnizorii.

Indicator	2025	2024
Numărul condamnărilor definitive pentru încălcarea legislației privind corupția și mita	0	0
Numărul sancțiunilor administrative definitive pentru încălcarea legislației privind corupția și mita	0	0
Valoarea totală a amenzilor aferente încălcării legislației privind corupția și mita	0	0

PRACTICI DE PLATĂ

IULIUS urmărește menținerea unor relații comerciale echitabile și responsabile cu furnizorii, inclusiv prin respectarea obligațiilor contractuale asumate privind termenele de plată. Termenele de plată sunt stabilite prin contract, în funcție de natura bunurilor și serviciilor achiziționate și de condițiile comerciale convenite cu fiecare furnizor. Prin procesele sale financiare și mecanismele de control intern, Grupul urmărește efectuarea plăților în conformitate cu obligațiile contractuale asumate, acordând o atenție deosebită menținerii unor relații comerciale corecte și de încredere, inclusiv în relația cu întreprinderile mici și mijlocii (IMM-uri).

La data raportării, IULIUS nu monitorizează, ca indicatori dedicați de sustenabilitate, procentul plăților efectuate în conformitate cu termenele contractuale și nici numărul litigiilor privind întârzierile la plată. În consecință, aceste informații nu sunt disponibile pentru perioada de raportare.

INDEX ESRS

4

index ESRS



index ESRS

ESRS 2 Informații generale

cerința	pagina
BP-1 Baza pentru pregătirea declarației de sustenabilitate	44
GOV-1 Rolul organelor de administrație, conducere și supraveghere în ceea ce privește sustenabilitatea	48
GOV-2 Integrarea performanței în materie de sustenabilitate în sistemele de stimulente	50
GOV-3 Declarație privind procesul de diligență necesară	50
GOV-4 Gestionarea riscurilor și controlul intern asupra raportării de sustenabilitate	51
SBM-1 Strategia, modelul de afaceri și lanțul valoric	14
SBM-2 Interesele și opiniile părților interesate	55
SBM-3 Interacțiunea impacturilor, riscurilor și oportunităților semnificative cu strategia și modelul de afaceri și efectele financiare	57
IRO-1 Descrierea procesului de identificare și evaluare a impacturilor, riscurilor și oportunităților semnificative și a informațiilor semnificative care trebuie raportate	54
IRO-2 Impacturile, riscurile și oportunitățile semnificative și cerințele de prezentare a informațiilor incluse în declarația de sustenabilitate	56

E1 Schimbări climatice

cerința	pagina
E1-1 Planul de tranziție pentru atenuarea schimbărilor climatice	62
E1-2 Identificarea riscurilor legate de climă și analiza scenariilor	61
E1-3 Reziliența în raport cu schimbările climatice	62
E1-4 Politici privind atenuarea schimbărilor climatice și adaptarea la acestea	62
E1-5 Acțiuni și resurse privind atenuarea schimbărilor climatice și adaptarea la acestea	63
E1-6 Ținte privind schimbările climatice	62
E1-7 Consumul și mixul energetic	64
E1-8 Emisiile brute de GES din domeniile de aplicare 1, 2 și 3	64

E2 Poluare

cerința	pagina
E2-1 Politici privind poluarea	90
E2-2 Acțiuni și resurse privind poluarea	91
E2-3 Ținte privind poluarea	92
E2-4 Poluarea aerului, apei și solului	92

E3 Resursele de apă

cerința	pagina
E3-1 Politici privind resursele de apă	85
E3-2 Acțiuni și resurse privind resursele de apă	86
E3-3 Ținte privind utilizarea	87
E3-4 Indicatori privind resursele de apă	87

E5 Utilizarea resurselor și economia circulară

cerința	pagina
E5-1 Politici privind utilizarea resurselor și economia circulară	80
E5-2 Acțiuni și resurse privind utilizarea resurselor și economia circulară	81
E5-3 Ținte privind utilizarea resurselor și economia circulară	81
E5-4 Intrări de resurse	N/A
E5-5 Ieșiri de resurse	82

S1 Forța de muncă proprie

cerința	pagina
S1-1 Politici privind forța de muncă proprie	96
S1-2 Dialogul cu forța de muncă proprie și reprezentanții lucrătorilor, existența canalelor prin care forța de muncă proprie își poate exprima preocupările sau nevoile și abordările privind remedierea	97
S1-3 Acțiuni și resurse privind forța de muncă proprie	98
S1-4 Ținte privind forța de muncă proprie	100
S1-5 Caracteristicile forței de muncă proprii	100
S1-6 Caracteristicile lucrătorilor care nu sunt angajați din cadrul forței de muncă proprii	N/A
S1-7 Acoperirea negocierilor colective și dialogul social	102
S1-8 Indicatori privind diversitatea	102
S1-9 Salarii adecvate	102
S1-10 Protecția socială	103
S1-11 Persoane cu dizabilități	103
S1-12 Indicatori privind formarea și dezvoltarea competențelor	104
S1-13 Indicatori privind sănătatea și securitatea în muncă	105
S1-14 Indicatori privind echilibrul dintre viața profesională și cea privată	106
S1-15 Indicatori privind remunerarea	106
S1-16 Incidente de discriminare și alte incidente privind drepturile omului	106

S2 Lucrătorii din lanțul valoric

cerința	pagina
S2-1 Politici privind lucrătorii din lanțul valoric	96
S2-2 Dialogul cu lucrătorii din lanțul valoric, existența canalelor prin care aceștia își pot exprima preocupările sau nevoile și abordările privind remedierea	97
S2-3 Acțiuni și resurse privind lucrătorii din lanțul valoric	107
S2-4 Ținte privind lucrătorii din lanțul valoric	108

S3 Comunități afectate

cerința	pagina
S3-1 Politici privind comunitățile afectate	96
S3-2 Dialogul cu comunitățile afectate, existența canalelor prin care acestea își pot exprima preocupările sau nevoile și abordările privind remedierea	97
S3-3 Acțiuni și resurse privind comunitățile afectate	111
S3-4 Ținte privind comunitățile afectate	114

S4 Consumatori și utilizatori finali

cerința	pagina
S4-1 Politici privind consumatorii și utilizatorii finali	96
S4-2 Dialogul cu consumatorii și utilizatorii finali, existența canalelor prin care aceștia își pot exprima preocupările sau nevoile și abordările privind remedierea	97
S4-3 Acțiuni și resurse privind consumatorii și utilizatorii finali	115
S4-4 Ținte privind consumatorii și utilizatorii finali	115

G1 Conduita în afaceri

cerința	pagina
G1-1 Politici privind conduita în afaceri	118
G1-2 Acțiuni privind conduita în afaceri	119
G1-3 Ținte privind conduita în afaceri	121
G1-4 Indicatori privind corupția și darea sau luarea de mită	122
G1-5 Indicatori privind influența politică, inclusiv activitățile de lobby	N/A
G1-6 Indicatori privind practicile de plată	122

Raport publicat în luna august 2026

Concept și design raport: Dan-Adrian Chelaru, 2026

Strada Palas 7A, Clădirea A1, Etaj 2
Iași, România - 700051



IULIUS
www.iulius.ro