



INTERNATIONAL TRADE & LOGISTIC CENTER

B-dul. Alexandru Vlahuță nr. 10 • 500387 Brașov • România

R.C. J08/1461/1995

CIF RO8012400

Tel: 40-268-546200

Fax: 40-268-546175

www.itcbv.ro

E-mail: conta@itcbv.ro

OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR. 36965

Program de Investitii pentru exercitiul financiar 2024

In cele ce urmeaza, prezentam o estimare a investitiilor necesare in vederea transformarii etajului 1 al cladirii ITC – Corp B in galerie comerciala, care sa completeze astfel activitatile de la parter. In acest sens programul de investitii pentru anul 2024 este o continuare a proiectului demarat in anul 2023. Am realizat din acest proiect urmatoarele etape:

- a. rezilierea marii majoritati a contractelor de inchiriere ce existau la etaj;
- b. demontarea compartimentarilor existente, operatiune efectuata cu salariatii societatii;
- c. aplicarea de vopsea termoizolatoare pe grinzile metalice existente deasupra tavanului fals al etajului (lucrare efectuata cu firma GAMA GLASS SRL, aceeasi care a efectuat respectiva operatiune la parter). Costul operatiunii a fost de 23.740 lei;
- d. a fost reconfigurata reseaua electrica pentru etajul 1 al cladirii cu firma MDA Smart Instal SRL, lucrare in valoare de 26.616 lei.

In prezent, suntem in negocieri avansate cu un potential chirias pentru suprafata de cca. 600 mp, ceea ce ar reprezenta aproximativ 1/2 din suprafata inchiriabila de la etaj. Potrivit discutiilor purtate pana in prezent, va fi in sarcina noastra executarea mai multor lucrari, respectiv:

- demolarea unor pereti usori, aflati la interior, fara a fi astfel necesara autorizatie de construire, operatiune pe care estimam sa o facem cu salariatii proprii;
- executarea inchiderii perimetrului a spatiului ce va fi inchiriat, ceea ce presupune pereti rezistenti la foc, usa rezistenta la foc, vitrina sticla si ruluu metalic acces. Estimam necesarul de investitii pentru aceste operatiuni aferente acestui contract, la suma de **125.000 lei + TVA**;
- intrucat ne propunem inchirierea intregii suprafete a etajului in cursul anului 2024, estimam o suma similara celei de mai sus pentru inchiderile perimetrului respective, deci un necesar de investitii de inca **125.000 lei + TVA**.

- data fiind necesitatea reavizarii si reautorizarii ISU a etajului 1, va trebui sa procedam la contractarea de firme specializate in: proiectare arhitectura (estimat 90.000 lei + TVA), proiectare instalatii electrice (estimat 3.000 EURO + TVA, proiectare instalatii de apa (estimat 7.000 EURO + TVA) si verificare scenariu de securitate la incendiu (estimat 3.000 euro + TVA) - avem deja relatii de colaborare cu astfel de firme, toate acestea urmand sa produca documentatia respectiva. Aceasta echipa trebuie sa integreze proiectele intocmite de specialistii fiecarui chirias, cu proiectul afferent zonei commune a etajului 1 care va ramane in administrarea ITC, de aceea, de-abia dupa amenjarea spatiilor inchiriate de viitorii chiriasi, se vor primi documentatiile partiale. Termen estimat de finalizare a documentatiei necesare reavizarii/reautorizarii ISU: 31 decembrie 2024;

Toate operatiunile de mai sus vor presupune, astfel, un necesar de investitii de cca 31.000 euro + TVA, adica cca. **155.000 lei + TVA**.

Functie de solutiile identificate prin scenariul de Securitate la incendiu, exista posibilitatea de ni se impune instalarea unei retele de sprinklere si drenare necesare prevenirii si stingerii incendiilor (in prezent nu exista asa ceva la etaj, avem doar senzori de fum, necesari dar nu suficienti din punct de vedere al normelor ISU). Am solicitat o oferta actualizata firmei ADVANCED TECHNIQUE DESIGN SRL care a procedat in anul 2022 la extinderea retelei de sprinklere existente la parter, conform cerintelor ISU, atat in zona PEPCO, cat si in zona MEGA IMAGE.

Potrivit acestei oferte, volumul estimat al investitiei doar pentru instalarea de sprinklere la etaj ar fi de 137.500 euro + TVA. Daca insa va trebui suplimentat grupul de pompare aflat in subsolul cladirii, investitia ar urca la cca 208.000 EURO + TVA. Totusi, din discutiile purtate cu proiectantul nostru de instalatii de apa, grupul de pompare ar fi fost de la bun inceput dimensionat sa suporte si un sistem de sprinklere la etaj, care pana in prezent nu a mai fost montat, astfel ca vom lua in considerare estimatul de investit de 137.500 EURO + TVA, adica cca **687.500 lei + TVA**, iar termenul estimat de finalizare: 31 decembrie 2024.

Sumarizand, apreciem ca amenajarea etajului 1 al cladirii ITC va necesita un volum de investitii al ITC de cca 1.100.000 lei + TVA, adica in jurul valorii de 220.000 euro + TVA.

In conditiile finalizarii lucrarilor de investitii, prevazand sumele necesare in proiectia fluxului de numerar pentru anul 2024, acestea ar putea fi sustinute din surse proprii.

Administrator Unic,
ec. Sorin-Ion Radulescu

Director,
ec. Florin-Danut Buzatu

Contabil Sef,
ec. Simona Olguta Iatan