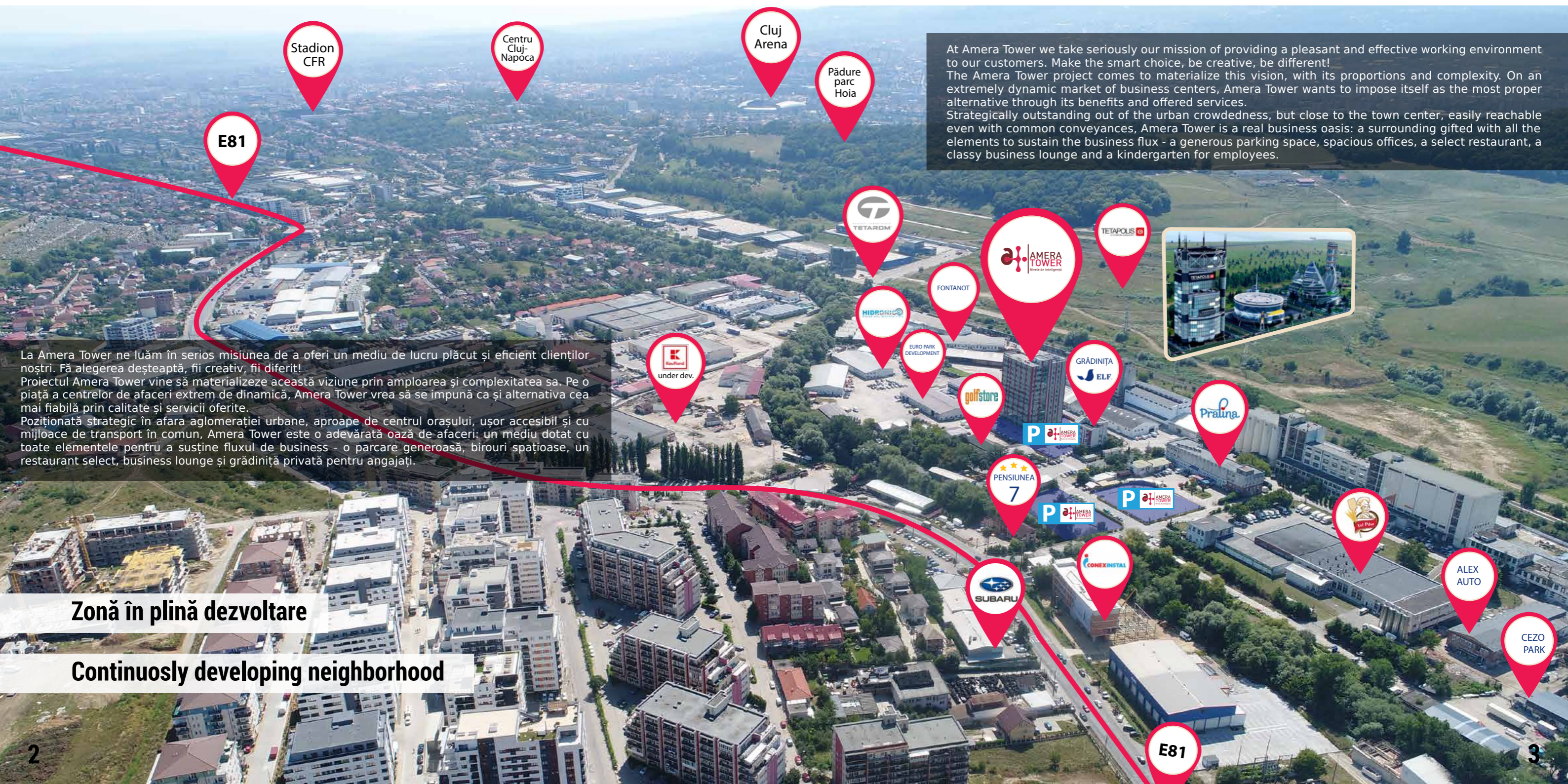




AMARA  
TOWER  
Nivele de inteligență





Stadion CFR

Centru Cluj-Napoca

Cluj Arena

Pădure parc Hoia

E81

At Amera Tower we take seriously our mission of providing a pleasant and effective working environment to our customers. Make the smart choice, be creative, be different! The Amera Tower project comes to materialize this vision, with its proportions and complexity. On an extremely dynamic market of business centers, Amera Tower wants to impose itself as the most proper alternative through its benefits and offered services. Strategically outstanding out of the urban crowdedness, but close to the town center, easily reachable even with common conveyances, Amera Tower is a real business oasis: a surrounding gifted with all the elements to sustain the business flux - a generous parking space, spacious offices, a select restaurant, a classy business lounge and a kindergarten for employees.

La Amera Tower ne luăm în serios misiunea de a oferi un mediu de lucru plăcut și eficient clienților noștri. Fă alegerea deșteaptă, fii creativ, fii diferit! Proiectul Amera Tower vine să materializeze această viziune prin amploarea și complexitatea sa. Pe o piață a centrelor de afaceri extrem de dinamică, Amera Tower vrea să se impună ca și alternativa cea mai fiabilă prin calitate și servicii oferite. Poziționată strategic în afara aglomerației urbane, aproape de centrul orașului, ușor accesibil și cu mijloace de transport în comun, Amera Tower este o adevărată oază de afaceri: un mediu dotat cu toate elementele pentru a susține fluxul de business - o parcare generoasă, birouri spațioase, un restaurant select, business lounge și grădiniță privată pentru angajați.

under dev.

TETAROM

FONTANOT

AMERA TOWER  
Nivel de inteligență

TETAPOLIS



HIDRONIC

EURO PARK DEVELOPMENT

GRĂDINIȚA ELF

golfstore

Pralina

PENSIUNEA 7

AMERA TOWER

CONEXINSTAL

AMERAS

ALEX AUTO

CEZO PARK

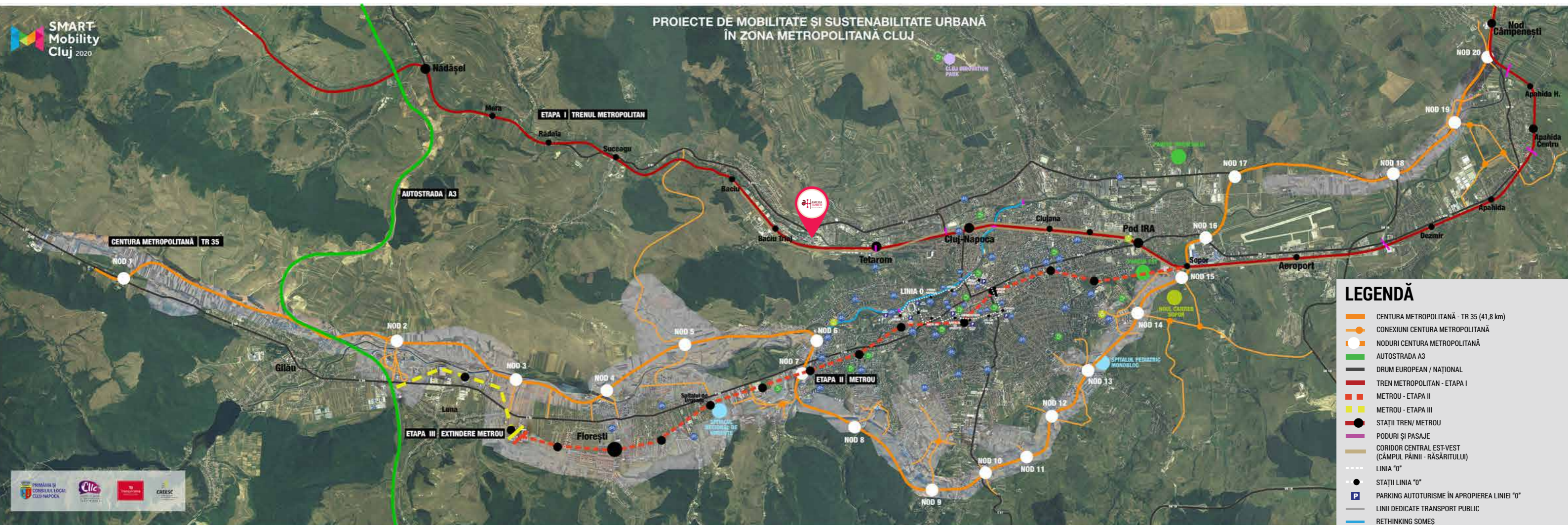
SUBARU

E81

Zonă în plină dezvoltare

Continuously developing neighborhood





## Locație

Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr.2-4, jud. Cluj

La ieșirea de nord - vest din Cluj - Napoca.

Accesul este simplu, de pe șoseaua Cluj-Zalău (E81) sau dinspre Tăietura Turcului.

Transportul în comun este asigurat de liniile de autobuz 31 și M31, care circulă pe ruta P-ța Mihai Viteazu - Calea Baciului, (la un interval de 5-7 min).

Repere importante: 4km de centrul orașului și 3.5km de gară.

## Location

Calea Baciului, no. 2-4, Cluj Napoca, Cluj county

At the north-west exit of Cluj Napoca.

The access is easy from the Cluj-Zalău european route (E81) or from Tăietura Turcului Street.

Public transportation is assured by the 31 & M31 buses, circulating on route Mihai Viteazu square - Calea Baciului (every 5 to 7 mins).

Important landmarks: 4 km from town center and 3.5 km from the railway station.



# Prezentare generală

Proprietar și Administrator Clădire  
AMERA TOWER SRL

## Suprafață Clădire Birouri

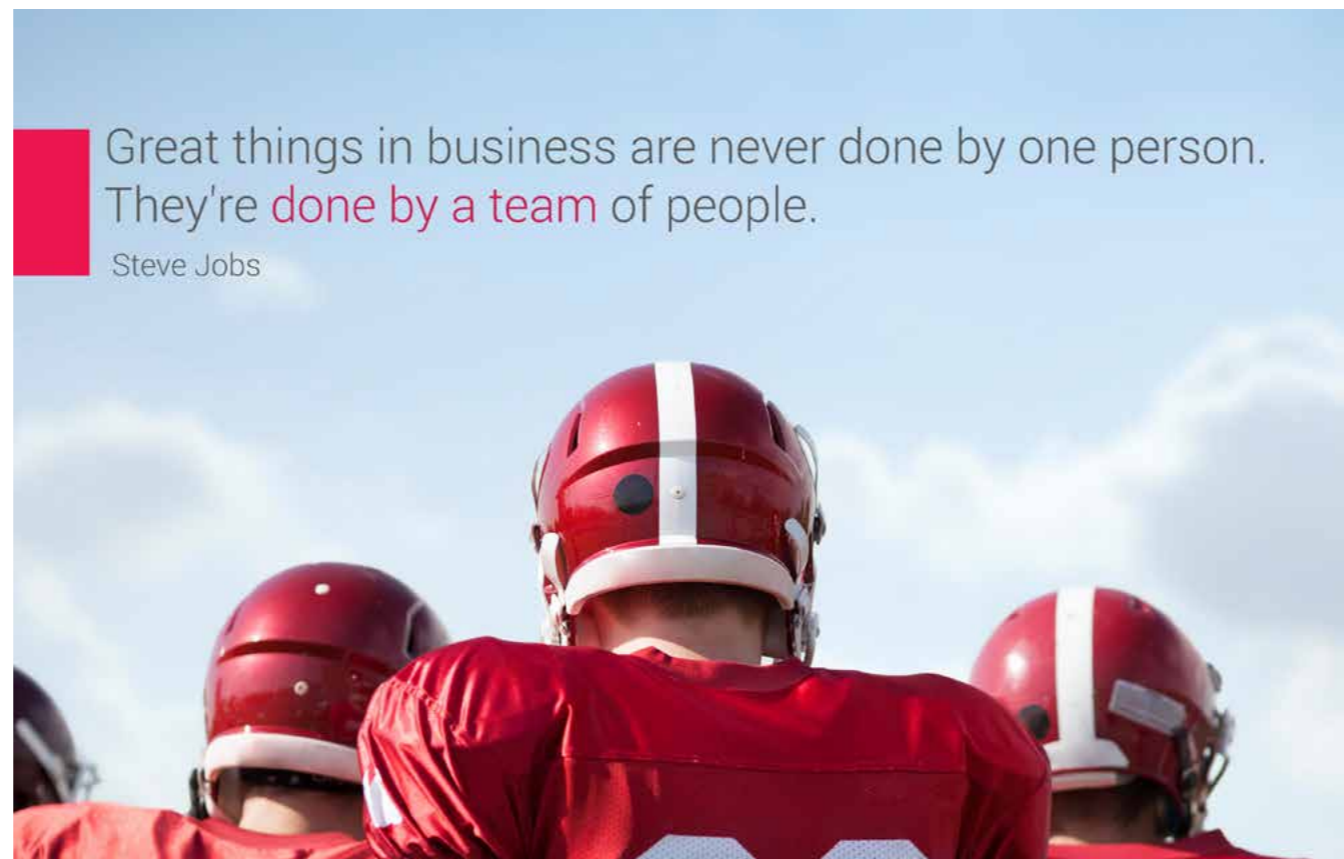
Total suprafață construită: 8.973 m<sup>2</sup>  
Demisol parțial + Parter + 11 etaje.  
Total suprafață utilă: 7.096 m<sup>2</sup>

## Suprafață Clădire Grădiniță

Total suprafață construită: 1.072 m<sup>2</sup>,  
Parter + 4 etaje.  
Total suprafață utilă: 831,31 m<sup>2</sup>

## Locuri de Parcare

294 locuri de parcare supravegheate video și prevăzute cu control acces.  
1 parcare asigurată la fiecare 20 m<sup>2</sup> de suprafață de birou.  
2 parcări destinate mașinilor electrice, dotate cu prize de încărcare.



Great things in business are never done by one person.  
They're **done by a team** of people.

Steve Jobs



# General Presentation

Owner and Building Administrator  
AMERA TOWER SRL

## Office Building Surfaces

Total built surface: 8.973 m<sup>2</sup>  
Partial Underground Floor + Ground Floor + 11 floors.  
Total net surface: 7.096 m<sup>2</sup>

## Kindergarten Building Surfaces

Total built surface: 1.072 m<sup>2</sup>  
Ground Floor + 4 Floors.  
Total net surface: 831,31 m<sup>2</sup>

## Parking Places

294 parking places with surveillance cameras and controlled access.  
1 parking space assured at each 20 m<sup>2</sup> office surface.  
2 parking spots for electric vehicles, with charging stations.



## Business Lounge

40 de locuri 72 m<sup>2</sup>

- se află la parterul clădirii, având o suprafață de 72 m<sup>2</sup>
- are o capacitate de 40 de locuri



## Business Lounge

40 seats 72 m<sup>2</sup>

- situated at the ground floor of the building, with a surface of 72 m<sup>2</sup>
- it has a capacity of 40 seats

## Terasa Acoperiș

300 m<sup>2</sup>

- Amera Tower este una din cele mai înalte clădiri din Cluj Napoca, având înălțimea de 46 m
- această înălțime oferă o panoramă deosebită asupra orașului
- aici este amenajată o terasă de 300 m<sup>2</sup> ce se poate folosi pentru pauzele de cafea, grill-party de către societățile din clădire



## Rooftop Terrace

300 m<sup>2</sup>

- Amera Tower is, one of the highest buildings in Cluj Napoca, having 46 m
- This height offers a special panorama over the city
- With a surface of 300 m<sup>2</sup>, it can be used during coffee breaks, or grill - parties by the tenants

## Restaurant

150 de locuri 355 m<sup>2</sup>

- se află la parterul clădirii, având o suprafață de 355 m<sup>2</sup>, desfășurat pe două niveluri
- capacitate de 150 de locuri
- este dotat cu două linii calde, o linie rece și o linie de patiserie
- este deschis în zilele lucrătoare pentru a servi micul dejun, prânzul sau gustări între orele 7.00-18.00



## Restaurant

150 seats 355 m<sup>2</sup>

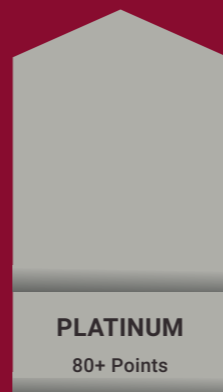
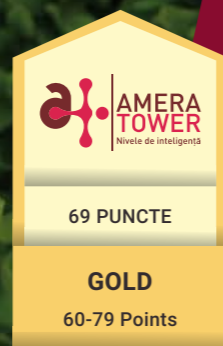
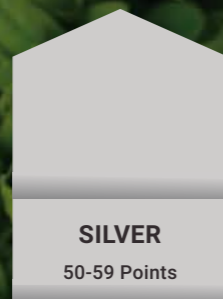
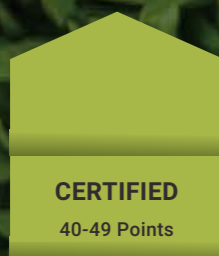
- situated at the Ground floor of the Office Building, with a surface of 355 m<sup>2</sup>, placed on two levels
- the capacity of the restaurant is 150 seats
- it is equipped with two hot lines, one cold line and one pastry line
- opened every business day to serve breakfast, lunch or snacks between 7.00-18.00





Prima clădire verde din Cluj-Napoca

The first green building in Cluj-Napoca



Atunci când ești deschizător de drumuri, faci o muncă de care beneficiază toți cei care vin după tine. Ne mândrim cu faptul că Amara Tower a fost prima clădire verde din Cluj Napoca. Certificarea US Green Building Council este una din cele mai prestigioase la nivel internațional - am optat pentru această variantă din convingerea că a fi preocupat de mediul înconjurător este esențial pentru afacerile din ziua de azi.

Aspecte luate în considerare la certificare:

- Confortul utilizatorilor - lumină naturală, iluminat, confortul termic, calitatea aerului
- Energie - eficiență energetică, contorizare, surse regenerabile
- Consum de apă potabilă - reciclare, detectare scurgeri, contorizare
- Colectare selectivă deșeuri - continuu, pe durata funcționării clădirii
- Impactul asupra mediului - protejarea elementelor naturale existente, selecționarea amplasamentului
- Poluare - emisii NOx, detectare scurgeri agent frigorific, limitarea poluării apelor, poluării sonore și luminoase
- Materiale - reciclare, sustenabilitate, fără emisii de substanțe nocive



When you are a pioneer your challenge is twice as hard, but your work will be useful for everyone that comes after you. We are proud to be the first business center with a green building certification in Cluj-Napoca. The US Green Building Council certification is among the most prestigious ones at international level - we voted for this option of the belief that being in harmony with the environment is essential for business today.

Important aspects of the certification process:

- Health & Wellbeing - natural light, lighting, thermal comfort, air quality
- Energy - energy efficiency, metering, renewable sources
- Water consumption - recycling, leak detection, metering
- Selective waste collection - continuous during operation of the building
- Land Use and Ecology - protection of ecological features, site selection
- Pollution - NOx emissions, detection of refrigerant leaks, limiting water, light and noise pollution
- Materials - recycling, sustainability, without VOC emissions



# Prima clădire de birouri din România certificată “Zero Waste”

Continuăm să fim deschizători de drumuri obținând în premieră certificarea „Zero Waste Building” de la organizația Zero Waste Europe.

Proiectul a demarat în luna aprilie a anului 2020, iar timp de un an clădirea Amera a trecut printr-un proces complex de transformare și monitorizare, finalizat cu recunoașterea de către organizația Zero Waste Europe a faptului că a fost atins obiectivul de reducere cu 90% a deșeurilor generate. În acest scop împreună cu partenerii noștri am adoptat o politică internă ambițioasă și un plan care include măsuri concrete privind achizițiile de bunuri și servicii, informarea și educarea ocupanților clădirii și implementarea unui sistem performant de colectare separată.

În cadrul proiectului de reorganizare a sistemului de lucru, am trecut de la clasicul sistem al deșeurilor pe 4 fracții, la implementarea unui sistem de colectare separată pe 12 tipuri de deșeuri, precum: pet, plastic general, metal, polistiren, tetra-pak, hârtie/carton, sticlă, ulei uzat, deșeuri electrice, tonere imprimantă, biodeșeuri și deșeuri reziduale. În acest sens, colaborarea cu diverse companii specializate în reciclare ne ajută în identificarea soluțiilor optime de reciclare pentru fiecare fracție colectată separat.



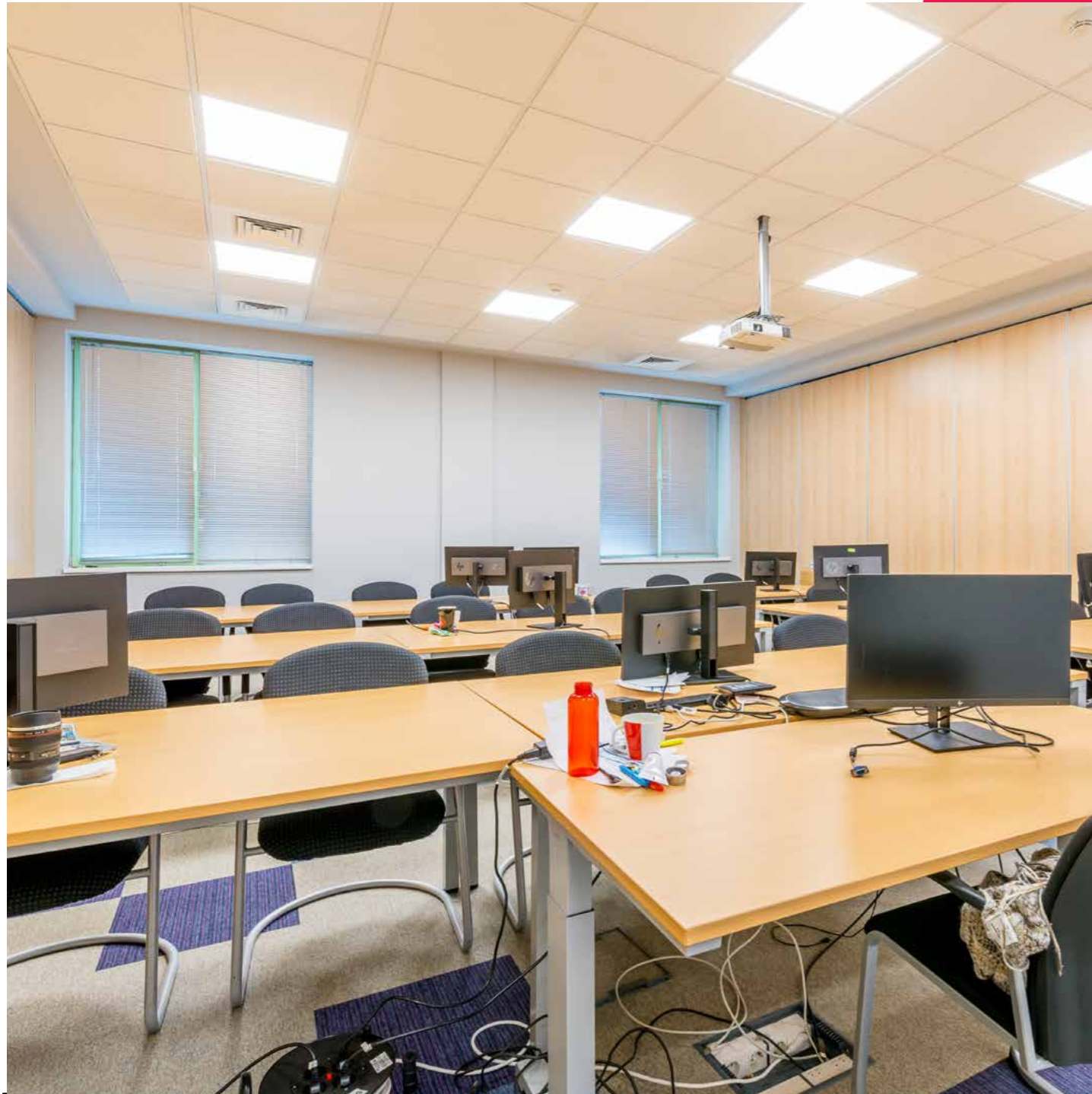
# The first “Zero Waste” Office Building in Romania

We continue to be pioneers by obtaining the first “Zero Waste Building” certification in Romania from Zero Waste Europe.

The project started in April 2020 and during a year Amera building went through a complex process of transformation and monitoring, completed with the recognition by the organization Zero Waste Europe of the fact that the 90% reduction of waste generated target was reached. To this end, together with our partners we have adopted an ambitious internal policy and a plan that includes concrete measures on the procurement of goods and services, information and education of building occupants and the implementation of a high-performance separate collection system.

Within the reorganization project of the working system, we went from the classic waste system on 4 fractions, to the implementation of a separate collection system on 12 types of waste, such as: pet, general plastic, metal, polystyrene, tetra-pak, paper / cardboard, glass, used oil, electrical waste, printer toners, bio-waste and residual waste. In this sense, the collaboration with companies specialized on recycling helps us in identifying the optimal recycling solutions for each fraction collected separately.





## Finisaje și Dotări Ale Clădirii

- 4 ascensoare moderne (Schindler, capacitate de 6, 8, 8, 13 persoane)
- Podea tehnologică (înălțată) de 60x60 cm, placată cu dale de mochetă modulară, 50x50 cm, pentru trafic intens
- Camera IT dotată cu RACK pe fiecare nivel, conectat la prizele de pardoseală amplasate la fiecare 7 m<sup>2</sup> birou
- Spații de birouri open space și compartimentate
- Principalele căi de acces și accesul la fiecare etaj sunt dotate cu cititoare de card/ sistem (de acces) controlat
- Ferestre cu geam mobil
- Pereții perimetrali placați cu gips-carton și vopsiți cu vopsea lavabilă albă
- Grupuri sanitare pe fiecare etaj (3 pentru bărbați și 3 pentru femei)
- Grupuri sanitare pentru persoanele cu dizabilități
- Chicineta mobilată, cu frigider și cuptor cu microunde pe fiecare nivel

## Finishing and Features of the Building

- 4 modern elevators (Schindler, with a capacity of 6, 8, 8, 13 persons)
- Technical raised floor 60x60cm, plated with modular carpet tiling, loop pile 50x50 cm, for high traffic use
- IT room featured with a RACK on each floor, connected to the floor outlets located every 7 m<sup>2</sup> of office space
- Compartmented and open-space offices
- The main entrance and each floor access is equipped with card reader/ controlled system
- Float windows with mobile glass panels
- Gypsum board plated walls painted with white washable paint
- Toilets on each floor (3 for men and 3 for women)
- Toilets for disabled persons
- Kitchenette on each floor with furniture, fridge and microwave





## Sistemul Hvac

- BMS complet
- Ventilație (mecanică)
- 25 m<sup>3</sup>/oră de aer proaspăt per persoană; standard bazat pe 6 m<sup>2</sup> suprafață netă de birou per persoană și 1.5 m<sup>2</sup> de persoană pentru sălile de ședințe
- Aerul viciat nu este recirculat
- Împrospătarea și răcirea aerului prin anemostat din tavanul suspendat, fluxul de aer maxim din birou este de 0.15 m<sup>3</sup>/sec la 1.5 m deasupra podelei
- Nivelul zgomotului <35 dB în spațiile de birouri
- Sistem de ventilare separat pentru grupuri sanitare și restaurant
- Răcire (mecanică, predată complet echipată și funcțională)
- Capacitate de răcire adițională/specifică pentru camerele IT ale chiriașului situate pe fiecare nivel, 50 kw, 365 zile/an, 24 ore/zi pentru menținerea temperaturii interioare la 20°C prin intermediul sistemului de răcire
- Nu se realizează nicio deshidratare a aerului pentru a preveni încărcarea electrostatică
- Încălzire (mecanică)
- Instalația HVAC: controlabilă și ajustabilă în mod automat și individual pentru fiecare cameră sau 35 m<sup>2</sup>
- Sistemul de recuperare folosește o tehnologie unică care permite aerului de admisie și a celui de evacuare să traverseze echipamentul fără amestecare. Echipamentul este capabil să asigure ventilația ideală, la temperatura și umiditatea camerei. Tehnologia permite admisia aerului proaspăt, cu o pierdere minimă de temperatură din interior. Acest lucru conduce la conservarea energiei și eficiența costurilor.

## Hvac System

- Complete BMS
- Ventilation (mechanical)
- 25 m<sup>3</sup>/hour fresh air per person; standard based on 6 m<sup>2</sup> of net office space per person and 1.5 m<sup>2</sup> per person for meeting rooms
- No return of used air, no recirculation
- Fresh and cooling air via diffusers in suspended ceiling, office airflow max. 0.15 m<sup>3</sup>/sec at 1.5 m above floor
- Noise level <35 dB in office areas
- Separate ventilation system for toilets and restaurant
- Cooling (mechanical, delivered fully equipped and operational)
- Additional/specific cooling capacity for - tenant's individual IT rooms located on every floor, 50 kw, 365 days/year, 24 h/day to maintain indoor temperature at 20°C via redundant cooling system
- Entire cooling system: there is no dehydration of the air to prevent electrostatic charges
- Heating (mechanical)
- HVAC installation: automatically controllable and adjustable individually for each room or 35 m<sup>2</sup>
- The heat recovery system uses unique technology allowing inlet air and exhaust air to cross at the equipment without intermixing. The equipment is capable of providing ideal ventilation at close to room temperature and humidity. The technology permits the intake of fresh air with minimal loss to indoor temperature. This leads to energy conservation and cost efficiency.



## Infrastructura De Date

- Conexiune prin fibră optică: pentru uzul exclusiv al chiriașilor, este securizată până la intrarea în spațiu
- Libera alegere a furnizorului de voce/date
- Cablarea este realizată sub podeaua tehnică, având o doză de pardoseală pentru fiecare 2 stații de operare. Fiecare soclu conține 4 linii de date (CAT6) și 6 linii electrice (220V)
- Liniile de date sunt centralizate pe fiecare etaj, în camera IT

## Data Infrastructure

- Optical fiber connection: for the exclusive use of tenants - is secured up to the tenants premises
- Free choice of voice/data provider
- The cabling is done under the technical floor, with 1 floor socket for each 2 operating station. Each socket contains 4 data lines (CAT6) and 6 power lines (220V)
- The data lines are centralized on each floor in the IT room





## Infrastructura Electrică

- Transformator propriu de medie tensiune cu o capacitate de 1000 kVA conectat direct la stația de înaltă transformare
- Generator de curent electric de 650 kVA pentru situații de urgență, care poate suporta consumul generat de întreaga clădire, inclusiv sistemul central de HVAC
- Propriul UPS: 100kVA pentru toate camerele IT din clădire
- Corpuri de iluminat de mare eficiență tip LED, pentru reducerea consumului de energie electrică
- Iluminat de urgență automat în conformitate cu legislația românească și din UE, cu numărul desemnat de corpuri de iluminat conectate la baterie de back-up
- Contorizarea consumului de electricitate a fiecărui chiriaș
- Tablouri de distribuție situate la fiecare nivel cu rezervă de 15%
- Sistem de împământare de referință multipunct
- Infrastructura orizontală de distribuție a energiei electrice sub nivelul pardoselii fiecărei stații de lucru: 8\* 220V 16A prize
- Grupuri de întrerupătoare (comutatoare) separate
- Număr suficient de prize de 220V 16A pentru uzul general (curățenie, întreținere, etc.)

## Electrical Infrastructure

- Own medium tension transformer with 1000 kVA a capacity connected directly to the high-tension transformer station
- Own power back-up 650 kVA generator for emergency situations, which can supply the entire building consumption, including the central HVAC system
- Own UPS: 100 kVA, for all IT rooms in the building
- High efficiency lighting fixtures in the suspended ceiling, LED type for reducing energy consumption
- Automatic emergency lighting in accordance with Romanian and European Union legislation with the designated proportion of luminaries connected a back-up battery
- Separate power metering of tenant's sub distribution board(s)
- Power distribution panel/switch boards: at every floor level for the exclusive use of tenant, 15% reserve capacity
- Multipoint reference grounding system
- Horizontal power distribution infrastructure under office floors for each workstations: 8\* 220V 16A sockets
- Plenty of 220V 16A sockets for general use (cleaning, maintenance, etc.) and separate switchboard groups



# Administrarea Clădirii

- Asigurarea serviciului de pază și securitate prin intermediul unei firme de pază licențiată și personal instruit în mod corespunzător și printr-un sistem de monitorizare continuu, 24 ore/zi, 365 zile/an (camere de supraveghere pe fiecare nivel și în parcări)
- Servicii de recepție / secretariat în timpul orelor de program - de la 08:30 la 17:00
- Furnizarea serviciilor de management în clădire; exploatarea și întreținerea clădirii și infrastructurii, inclusiv coordonarea lucrărilor de remediere a defecțiunilor, reparațiilor și îmbunătățirilor
- Menținerea curățeniei canalizărilor, drumurilor și trotuarelor, servicii de drenaj
- Îndepărtarea zăpezii și a gheții
- Spălarea geamurilor pe exterior și a fațadei la fiecare 6 luni
- Întreținerea continuă a spațiului verde
- Management centralizat de colectare separată a deșeurilor pe 12 fracții
- Asigurarea iluminatului, curățeniei și supravegherii parcărilor
- Servicii de revizie și întreținere a tuturor echipamentelor și instalațiilor

# Building Administration

- The provision of security and safety services through a security licensed company, with specialized trained agents and through a monitoring system continuously 24 hours/day, 365 days /year (surveillance cameras on every level and in the parking areas).
- Reception services during office hours from 08:30 until 17:00
  - Providing building management services; exploitation and maintenance of the building and the infrastructure, including coordination of activities for remedy of faults, repairs and improvements
  - Drains maintenance, roads and sidewalks cleaning, drainage services
  - Removal of snow and ice
  - External cleaning for windows and external cleaning for façade every six (6) months
  - Continuous green area maintenance
  - Centralized management of separate waste collection in 12 fractions
  - The lighting, maintenance, cleaning and supervision of the parking areas
  - Service inspections and maintenance for all the equipment and installations





## Sistem de Supraveghere și Securitate

- Agenți de pază de la o companie specializată, 24/24 h
- Sistem de control acces bazat pe carduri pentru zonele comune și ascensoare, diferențiate pentru angajați și vizitatori (carduri de vizitator)
- 32 camere de supraveghere, cu o capacitate de stocare a datelor de 30 de zile
- Sistem barieră cu carduri de acces și/sau sonerie cu video interfon
- Sistem de iluminat în zona parcarilor exterioare
- Intrări principale de acces: cititoare de carduri / sistem controlat
- Accesul la etaje: sistem de control-acces centralizat, cu card personalizat
- Acces securizat pe acoperișul terasă

## Surveillance and Security System

- 24/24 h. basis security agents assured by a specialized company
- Access control system based on entrance cards for common areas and elevators, differentiated for employees and visitors (visitor cards)
- 32 surveillance cameras, with 30 days data's storage capacity
- Barrier system with access cards and/or ringtone with video interphone
- Lighting system for the exterior parking area
- Main entrances access: card reader/system controlled
- Floor entrances access: centralized access control by personalized cards
- Secured rooftop terrace access



## Sistem de Siguranță la Incendiu

- Nu există gaz în clădire
- Detectoare de fum și căldură, butoane de alarmare și sirene de avertizare, toate conectate la o centrală în camera de supraveghere
- Sistem de protecție împotriva fulgerului
- Sistemul de stingere a incendiilor este compus din 2 hidranți pe fiecare nivel, 4 hidranți exteriori fiecare cu grup de pompare de incendiu și un rezervor de incendiu având capacitatea de 300 m<sup>3</sup>
- Coloană uscată și sistem de drenare
- 2 case de scări cu 4 fluxuri de circulație, având ieșirea pe 2 laturi opuse
- Pereții caselor de scară și a camerelor IT sunt placați antifoc, grad de rezistență la foc 60 de minute
- Tâmplăria de aluminiu dintre holul tampon, spațiile de birouri și casa scării este special construită și are grad de rezistență la foc 60 de minute
- Ascensor de intervenție în caz de incendiu

## Anti-Fire Safety System

- Gas free building
- Smoke and heat detectors, hand signal buttons and warning alarms, all connected to a switchboard in the security agent's room
- Lightning protection system
- The fire extinction system is composed of 2 hydrants on each level, 4 exterior hydrants connected to group pumps and a 300 m<sup>3</sup> fire extinguisher water tank
- Dry hydrant column and fire drencher system
- 2 staircases with 4 flows out, exiting in 2 opposite sides
- The IT room and staircase walls are fireproof plated, with 60 minutes level fire resistance
- The aluminum joinery between the lobby buffer, the office spaces and the staircases is especially built for resisting fire for 60 minutes
- Fire intervention elevator

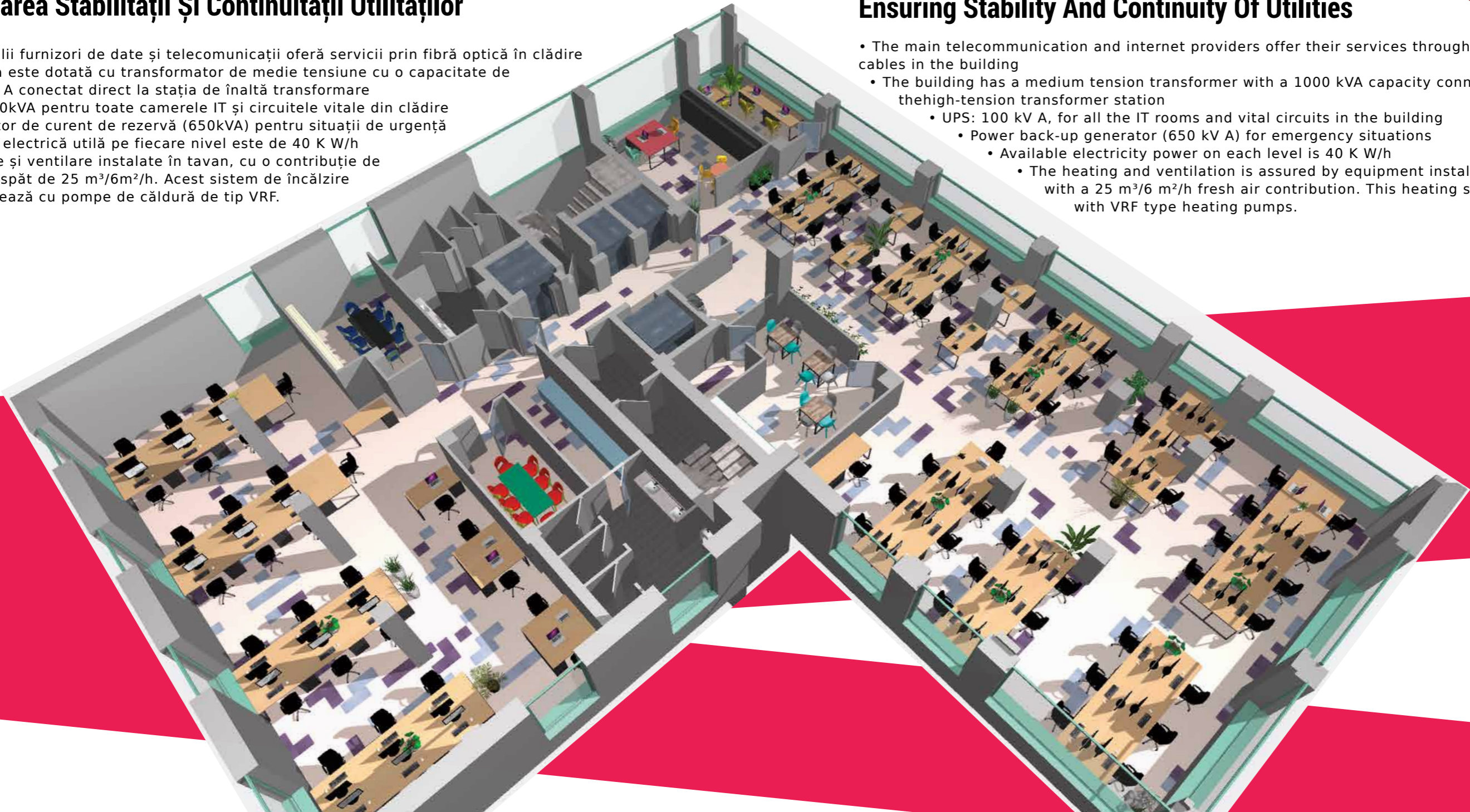


## Asigurarea Stabilității Și Continuității Utilităților

- Principalii furnizori de date și telecomunicații oferă servicii prin fibră optică în clădire
- Clădirea este dotată cu transformator de medie tensiune cu o capacitate de 1000 kV A conectat direct la stația de înaltă transformare
- UPS: 100kVA pentru toate camerele IT și circuitele vitale din clădire
- Generator de curent de rezervă (650kVA) pentru situații de urgență
- Energia electrică utilă pe fiecare nivel este de 40 K W/h
- Încălzire și ventilare instalate în tavan, cu o contribuție de aer proaspăt de 25 m<sup>3</sup>/6m<sup>2</sup>/h. Acest sistem de încălzire funcționează cu pompe de căldură de tip VRF.

## Ensuring Stability And Continuity Of Utilities

- The main telecommunication and internet providers offer their services through fiber optic cables in the building
- The building has a medium tension transformer with a 1000 kVA capacity connected directly to the high-tension transformer station
  - UPS: 100 kV A, for all the IT rooms and vital circuits in the building
  - Power back-up generator (650 kV A) for emergency situations
  - Available electricity power on each level is 40 K W/h
- The heating and ventilation is assured by equipment installed in the ceiling with a 25 m<sup>3</sup>/6 m<sup>2</sup>/h fresh air contribution. This heating system is running with VRF type heating pumps.







### Clădire servicii: Grădiniță privată

Clădirea este compusă din 5 etaje având destinația de grădiniță și este dotată cu lift pentru 4 persoane și 2 scări de acces.

Clădirea are o curte interioară generoasă dotată cu mobilier de joacă și spațiu verde.

### Private Kindergarten

The building is composed of 5 floors suited for kindergarten and is equipped with a 4-person elevator and 2 access stairs.

The building has a generous courtyard equipped with playground furniture and green space.











It is through education that all the good in the world arises. Immanuel Kant

O educație bună este izvorul întregului bine în lume.

Immanuel Kant