

<PARCUL INDUSTRIAL ZARNESTI>

RAPORT

privind activitățile desfășurate în parcul industrial în anul 2022

1. Denumirea și adresa locației parcului industrial:
PARCUL INDUSTRIAL ZARNESTI
str. Aleea Uzinei nr. 1/A Zarnesti, jud. Brasov

2. Pagina web funcțională: www.bremcompany.ro

3. Stadiul actual de dezvoltare al parcului industrial:
green field / în curs de amenajare / operațional x

Motivația pentru care nu este operațional

NOTĂ:

Prin „green field” înțelegem locația care nu are infrastructură și utilități;

Prin „operațional” înțelegem parcul în care își desfășoară activitatea cel puțin un agent economic;

Prin „în curs de amenajare” înțelegem parcul în care se desfășoară lucrări de infrastructură, utilități, construcții.

4. Denumirea societății-administrator: S.C. BREM COMPANY S.A.

5. Clasificarea societății-administrator: mică X / mijlocie / mare .

6. Activitatea principală a societății administrator conform codificării Rev.
CAEN: 4120 – Lucrari de constructii ale cladirilor rezidentiale si nerezidentiale

7. Denumirea asociaților / acționarilor și cota procentuală de participare la formarea capitalului social al societății administrator.

- | | |
|-------------------------|--------|
| 1. Dl. Fontana Ernesto | 22,5% |
| 2. Dl. Fontana Ivano | 21,5% |
| 3. D-na Sandor Viorica | 21,5% |
| 4. Il Castello SRL | 2,5% |
| 5. SC Tohan SA | 20,00% |
| 6. Dl.Parmiggiani Adamo | 6,00% |
| 7. Dna. Benatti Lina | 6,00% |

8. Informații privind terenul aferent parcului industrial:

Denumire operator		Suprafața (mp)	Forma de utilizare: proprietate tabulară/ concesiune/ administrare folosință*)	Calitatea utilizatorului: fondator /administrator/rezident*)
1.	S.C.BREM COMPANY S.A.	76.141,56 mp	proprietar	fondator
2.	Primaria Orasului Zarnesti Si Brem Company S.A.	254.476,50 mp	Proprietar	
3.	S.C.METAL BRASOV EURORICAMBI S.R.L.	21103,23 mp	proprietar	rezident
4.	S.C. SSAB-AG SRL	50025 mp.	proprietar	rezident
5.	S.C. ROSTELU S.R.L.	1228.30 mp.	proprietar	rezident
6.	S.C DAMIANO INVESTIMENTI SRL	5000 mp.	proprietar	rezident
7.	S.C.INSPIRING TIMES SRL	2000 mp.	proprietar	rezident
8.	S.C. BRAINOX SRL	2434,70 mp.	proprietar	rezident
9.	S.C. AB MIT SERV SRL	1000 mp.	proprietar	rezident
10.	DAVMETECH SRL	2000 mp	proprietar	rezident
11	MNV LEMN SRL	932 mp	proprietar	Rezident

12	CONSREP MIHAI SRL	1611.40 mp	Proprietar	Rezident
13	BANIER SRL	1751,20 mp	proprietar	rezident
14	VISION MOBILIER G.C. SRL	1725,90 mp	proprietar	rezident
15	PICA DORU MIHAITA	812,00 mp	proprietar	rezident
16	Adriana Persoiu	1.664,40 mp	proprietar	rezident
17	DRAMAREX SRL	10.642 mp	proprietar	rezident
18	ABEL INDUSTRIES SRL	9.445 mp	proprietar	rezident
19	TERAMAV SRL	1285 mp.	proprietar	rezident
20	BOB TAR HOLZ SRL	2000 mp.	proprietar	rezident
21	CARUSEL GAMES SRL	668 mp.	proprietar	rezident
22	ADYTIFOREST srl	3545,00	Proprietar	Resident
23	COMISUL RUCAR srl	2653,10	Proprietar	Resident
24	KIND RO SRL	1601,40	Proprietar	Resident
Total (mp)		461565,71		
Terenul are acces la		DN 73A	National	

NOTĂ:

*) Se va preciza una din formele prezentate

***) se va preciza:drumul european și/sau național și/sau județean și/sau șoselele ocolitoare de centură.

9. Față de suprafața de teren prevăzută în titlul de parc industrial, de ha, societatea administrator administrează o suprafață:

a) diminuată cu ha ¹⁾, destinate altor activități decât cele specifice parcurilor industriale;

NOTĂ:

¹⁾ Înstrăinarea terenurilor către investitorii localizați în parcul industrial, care continuă să desfășoare activități specifice parcurilor industriale, nu constituie diminuare a suprafeței parcului industrial.

b) mai mare cu ha.

Suprafață disponibilă pentru localizarea unor operatori economici 11 ha (24,9 % din totalul suprafeței Parcului Industrial).

10. Activitatea desfășurată în calitate de administrator al parcului industrial în anul 2022:

Parcul Industrial Zarnesti:

situat în loc. Tohan Zarnesti județul Brașov se întinde pe o suprafață de 461565,71 mp și este la o distanță de circa 6 km față de mult așteptata autostradă (Rasnov) și la aproximativ 18 km distanță de "aeroportul" Ghimbav

Așteptăm cu nerăbdare inaugurarea Aeroportului Ghimbav, care așa cum reiese din declarațiile autorităților locale își va începe activitatea în vara anului 2023.

Autostrada București- Brașov (Rasnov) rămâne un obiectiv strategic pentru creșterea economică a zonei în care se află Parcul Industrial Zarnesti. Este bine cunoscut că orientarea multor investitori ține cont în primul rând de dotarea cu infrastructura adecvată a zonei.

Societatea administrator Brem Company S.A, a fost înființată ca o societate pe acțiuni, persoană juridică română cu capital mixt român și străin, la data de 03 februarie 2003.

Capitalul social subscris a fost vărsat integral conform actului constitutiv.

În cursul anului 2008 s-a hotărât prin adunarea generală a acționarilor majorarea capitalului social prin incorporarea rezervelor din profiturile anilor 2005, 2006 și 2007, prin emiterea unui număr de 396.800 acțiuni în valoare de 1.424.512 lei, fiecare acțiune având valoarea de 3.59 lei.

Ca urmare a majorării, capitalul social a devenit 2.770.762 lei, majorare care a fost înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului în anul 2009.

Capitalul social este format din acțiuni comune care dau același drept de vot în număr de 375.000 de acțiuni, cu o valoare nominală de 3.5993 lei/acțiune.

În anul 2008 s-a hotărât prin adunarea generală a acționarilor cesiunea de către acționarul La Primula di Fontana & C.S.N.C a unui număr de 22.500 de acțiuni cu valoare nominală de 3.5993 lei în valoare totală de 80.984.25 lei către noul acționar

Parmiggianni Adamo, și un număr de 22.500 acțiuni cu valoare nominală de 3.5993 lei în valoare totală de 80.984,25 lei către un alt acționar Benatti Lina.

În anul 2022 nu au avut loc modificări în structura și valoarea capitalului social. Capitalul social este format astfel:

1. FONTANA ERNESTO detine un număr de 173655 acțiuni
2. FONTANA IVANO detine un număr de 165937 acțiuni
3. SANDOR VIORICA detine un număr de 165937 acțiuni
4. IL CASTELLO SRL detine un număr de 19295 acțiuni
5. TOHAN SA detine un număr de 154360 acțiuni
6. PARMIGGIANI ADAMO detine un număr de 46308 acțiuni
7. BENATTI LINA detine un număr de 46308 acțiuni

Serviciile oferite de către societatea administrator dau posibilitatea agenților economici rezidenți să încheie contracte la prețuri avantajoase direct cu societatea administrator evitând astfel o pierdere de timp pentru contractarea serviciilor cu firme externe.

Serviciile de distribuție /furnizare a utilitatilor prin rețelele proprietate a societății administrator au o pondere esențială în dezvoltarea activitatilor economice, atât datorită prețului utilitatilor cât și a calității serviciilor.

Gradul de satisfacție al agenților economici care activează în Parcul Industrial este multumitor ținând cont de raportul calitate/preț oferit de către societatea administrator și ca urmare numărul noilor locatari este în creștere.

În anul 2022 obiectivul de a crea noi locuri de muncă a fost îndeplinit prin creșterea numărului firmelor rezidente care s-au adăugat la cele existente.

Problema lipsei personalului calificat disponibil în zona a creat și în anul 2022 probleme în gestionarea activitatilor productive atât pentru firma administrator cât și pentru firmele cu sediul în Parcul Industrial Zarnesti.

În anul 2022 societatea administrator a colaborat și stimulat noi investiții asumându-și atât finanțarea achiziției halelor de producție cât și parte din costurile pentru renovarea/adaptarea halelor în funcție de activitățile desfășurate, racordarea la rețelele de utilități în Interiorul Parcului Industrial.

În consecință locatarii care au pornit o activitate nouă în Parcul Industrial Zarnesti au beneficiat de posibilitatea de a folosi capitalul propriu pentru începerea activității, reușind să esalonizeze restul cheltuielilor în rate lunare cu dobândă zero pe perioade cuprinse între 2 și patru ani.

Corelarea cheltuielilor cu veniturile a permis societății administrator continuarea investițiilor necesare pentru renovarea spațiilor de producție închiriate și extinderea capacității rețelelor de distribuție/furnizare necesare dezvoltării activității agenților economici.

Pentru amortizarea mijloacelor fixe s-a adoptat metoda liniară.

S-au reevaluat toate soldurile conturilor în valută la cursul de închidere stabilit de către Banca Națională pentru 31 decembrie 2022, și s-au evidențiat corect în conturile de venituri și cheltuieli.

Registrele contabile și fiscale obligatorii, respectiv registrul jurnal, registrul inventar și registrul privind calculul impozitului pe profit sunt completate la zi, în conformitate cu cerințele actelor normative în vigoare.

Îmbunătățirea serviciilor și a infrastructurii interne este tinta investițiilor susținute de către societatea administrator cu scopul depășirii dificultăților legate de finanțare și vânzări ținând cont de faptul că investitorii rămân precauți în acest moment față de piața locală.

Distributia echitabilă a costurilor de infrastructură și utilități pe întreaga suprafață a parcului industrial dau posibilitatea de a oferi preturi de chirie avantajoase .

Contractele de vânzare cumpărare în rate cu valori accesibile au permis firmelor locale de mică dimensiune să-și dezvolte activitatea în condiții optime reușind să investească în tehnologia necesară propriei activități, în timp ce valoarea imobilelor reușesc să o achite prin rate lunare.

În 2022 s-au încheiat contractele de vânzare – cumpărare pentru:

- Adyti Forest srl
- Comisul Rucar srl
- Kind Ro srl

În anul 2022 SC BREM COMPANY SA a fost din nou selectionată pentru a participa la “Sondajul privind accesul la finanțare al companiilor nefinanciare din România și capacitatea acestora de a face față unor condiții financiare nefavorabile” efectuat de către BANCA NAȚIONALĂ A ROMÂNIEI, Direcția Stabilitate Financiară , acest material a fost discutat în Consiliul de Administrație al Bancii naționale a României și ulterior a fost publicat pe site-ul www.bnr./Publicatii-periodice-2014.aspx.

Situația economică a societății administrator a avut o evoluție pozitivă aceasta i-a conferit stabilitatea necesară dezvoltării activităților în Parcul Industrial și a investițiilor în infrastructură acestuia.

In luna martie 2021 a fost anulat Contractul de Asociere în Participațiune și Contractul de Administrare încheiat cu UAT Zarnesti în anul 2003 prin sentința Curtii de Apel Brașov Secția Civilă ,Nr. 239/04.03.2021.

Brem Company SA a înaintat recurs la Înalta Curte de Justiție Dosarul a fost admis , se va judeca în cursul anului 2023

Societatea Brem Company SA a continuat distribuția utilitatilor prin rețelele proprii către locatarii existenți pe terenul proprietate UAT Zarnesti până la soluționarea definitivă a dosarului la Înalta Curte de Justiție .

In anul 2022 societatea Brem Company SA a obtinut Autorizatia de constructie a unei hale de productie cu suprafata de 3600 mp,

Situațiile contabile au fost întocmite pe baza principiul continuitatii activitatii, fapt ce rezulta si din analiza indicatorilor de lichiditate și rentabilitate prezentați în notele la situațiile financiare

11.1. Conform bilanțului contabil din ultimii trei ani, societatea administrator a înregistrat:

în anul 2022 profit IN LUCRU

în anul 2021 profit 20.241,28 RON

în anul 2020 profit 36.338,90 RON

11.2. Administratorul se află în următoarea situație:

a) a fost declarat în faliment prin hotărâre judecătorească definitivă: nu

b) a fost divizat: nu

c) a fost dizolvat judiciar prin hotărâre judecătorească definitivă: nu

11.3. Administratorul a postat pe website regulamentul privind procedura de selecționare a rezidenților parcului: da

12. Ajutoare de stat/de minimis primite până în prezent și furnizorii acestora:

- valoarea facilităților prevăzute de Codul Fiscal și Legea nr. 186/2013:
 - o de care a beneficiat societatea administrator sau fondatorii parcului industrial;
 - o de care au beneficiat rezidenții care își desfășoară activitatea în parcul industrial, în măsura în care dețineți informații.
- Valoarea altor măsuri de sprijin de natura ajutorului de stat/minimis (precizați actul normativ/programul de finanțare și furnizorul):
 - o de care a beneficiat societatea administrator a parcului industrial;
 - o de care au beneficiat rezidenții din parcul industrial, în măsura în care dețineți informații.

Beneficiar: _____

Valoarea investițiilor eligibile (mii lei): Anul <i>n*</i>): Anul <i>n+1</i>): ... Anul finalizării investiției (pentru cele nefinalizate la încheierea perioadei de raportare, se specifică anul estimat):			
Ajutor de stat/ minimis Anul <i>n*</i>):			
Furnizor	Baza legală	Modalitatea de acordare	Cuquantum (mii lei)
	Codul fiscal 571/2003 Legea 186/2013	<i>Exp:</i> - scutire de la plata impozitului pe teren - și clădiri	31.036 lei 10.852 lei
Total	Codul fiscal	- scutire de la plata impozitului	

anul 2022	571/2003 Legea 186/2013	pe teren și clădiri	41.888 lei
--------------	-------------------------------	---------------------	------------

vor fi precizate informații specifice pe fiecare an în parte, de la obținerea titlului de parc industrial/declarație prin hotărâre a Guvernului.

13. Contribuția parcului industrial la Produsul intern brut al României, în anul 2022 , RON 85.000.000

14. Infrastructura de care beneficiază parcul industrial:

Rețele:		Observații
Energie electrică	da <input type="checkbox"/>	
Telecomunicații	da <input type="checkbox"/>	
Gaze naturale	da <input type="checkbox"/>	
Alimentare apă	da <input type="checkbox"/>	
Canalizare	da <input type="checkbox"/>	
Drumuri	da <input type="checkbox"/>	
Cale ferată	da <input type="checkbox"/>	
Depozitare deșeuri	nu <input type="checkbox"/>	
Altele (se vor specifica)	...	
Alte lucrări:		
Post transformare	da <input type="checkbox"/>	
Stație epurare a apelor uzate	nu <input type="checkbox"/>	
Stație pompare apă	da <input type="checkbox"/>	
Parcare	da <input type="checkbox"/>	
Altele (se vor specifica)	...	
Servicii:		
Hotel	nu <input type="checkbox"/>	
Sală conferințe	nu <input type="checkbox"/>	
Spațiu expozițional	nu <input type="checkbox"/>	
Bancare	nu <input type="checkbox"/>	
Cabinet medical		
Management (pază, iluminare exterioară, curățenie exterioară)	da <input type="checkbox"/>	
Altele (se vor specifica)	...	

15. Lista agenților economici care activează în parcul industrial, la sfârșitul anului de raportare (decembrie 2022):

Nr. crt.	Denumire	Clasificarea întreprinderi microîntreprinderi / mică / mijlocie / mare	Anul localizării	Descrierea activității or desfășurate (conform cod CAEN și CPSA)	Nr. salariați	Țara de origine*)

1	BREM COMPANY S.A.	Mica	2003	4120	8	CAPITAL MIXT ITALIA /RO
2	FOM COMPANY S.R.L.	Mica	2005	2562	6	ITALIA
3	BRAINOX S.R.L.	Mica	2005	2562	16	ITALIA
4	EURO MODUL S.R.L.	Mica	2005	2511	23	ITALIA
5	ABROLL BETON	Micro	2022	2361	5	ROMANIA
6	METAL BRASOV EURORICAMBI S.R.L.	Mijlocie	2005	2932	189	ITALIA
7	TEODAV SRL	Micro	2019	2562	0	ITALIA
8	INSPIRING TIMES S.R.L.	Mica	2021	5610	5	ROMANIA
9	ROSTELU S.R.L.	Mica	2005	4322	5	ROMANIA
10	SC DAMIANO INVESTIMENTI SRL	Micro	2005	4521	1	ITALIA
11	SSAB-AG SRL	Mijlocie	2019	2361	47	ROMANIA
12	ERIVI SRL		2008	7022	2	IT/RO
13	O.G.V. GROUP SRL	Mica	2007	4511	10	ROMANIA
14	S.C. AEC EWA AUTOMOTIVE S.R.L.	Mijlocie	2007	2524	270	ITALIA
15	AB MIT SERV	Mica	2007	4321	1	ROMANIA
16	KIND RO SRL	Micro	2017	4619	6	ROMANIA
17	DHC Group SRL	Micro	2016	4332	8	Romania
18	NEO SENSE SRL	Mica	2020	4321	6	ROMANIA
19	CONTA CRIS CONSULTING SRL	MICA	2019	6920	3	ROMANIA
20	MNV LEMN SRL	MICA	2018	3832	4	ROMANIA
21	DAVMET TECH	Micro	2008	4639	4	ROMANIA
22	CALESAN	Mica	2008	6022	3	ROMANIA
23	CLOVIS MODERN TECHNOLOGIES SRL	Mica	2015	2841	0	SUA
24	BOB TAR HOLZ SRL	Mica	2020	4332	2	ROMANIA
25	BANIER SRL	Micro	2016	4673	6	ROMANIA
26	COMISUL RUCAR SRL	Mica	2020	0220	6	ROMANIA
27	ADYTI FOREST SRL	Micro	2014	1610	10	ROMANIA

28	HEPAISTOS ARES SRL	Micro	2014	4651	3	ITALIA
29	HEMPORIO TRADING SRL	Micro	2017	4619	0	ITALIA
30	DRAMAREX SRL	Mica	2020	4311	6	ROMANIA
31	CONSREP MIHAI SRL	Mica	2016	4333	8	ROMANIA
32	MARI & MADA COMPANY SRL	MICRO	2017	4711	6	ROMANIA
33	PICA DORU MIHAITA	MICRO	2020		3	ROMANIA
34	CARUSEL GAMES SRL	MICRO	2018	9329	2	ROMANIA
35	REMIL PROGETTO SRL	MICRO	2018	7111	1	ITALIA
36	ABEL INDUSTRY SRL	MICRO	2020		1	ROMANIA
37	SUPI VET SRL	MICRO	2018		3	ROMANIA
38	TERAMAV SRL	MICRO	2021		6	ROMANIA
Total operatori economici localizați în parcul industrial: 681						

16. Efectivul salariaților în parcul industrial la sfârșitul anului de raportare (decembrie 2022):

Societatea-administrator (Nr. persoane)	8
Agenții economici locatari în parcul industrial administrat (Nr. persoane)	673

17. Descrieți domeniile în care considerați necesară intervenția Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației, în calitate de autoritate de reglementare în domeniul parcurilor industriale:

18. Declar pe propria răspundere că administratorul parcului industrial:

- respectă și monitorizează respectarea principiilor generale înscrise la art. 2 din Legea nr. 186/2013;
- efectuează selecția rezidenților parcului dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile regulamentului adoptat în acest sens;
- încheie contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului, selectați potrivit regulamentului adoptat în acest sens;
- asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra unităților care formează obiectul contractelor de administrare și prestări de servicii conexe încheiate cu aceștia;

- e) asigură rezidenților parcului dreptul de folosință asupra infrastructurii comune;
- f) efectuează lucrările și serviciile de mentenanță reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului, astfel încât să asigure rezidenților parcului folosință normală asupra unităților, infrastructurii exclusive și infrastructurii comune;
- g) încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale;
- h) elaborează strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- i) asigură publicarea informărilor prin intermediul web site-ului propriu și al avizierului, inclusiv a ajutoarelor de minimis/stat, potrivit alin. (4), art. 20 al Legii nr. 186/2013;
- j) gestionează fondurile financiare obținute din activitatea de administrare a parcului industrial, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial;
- k) atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice surse de finanțare de la orice instituție de credit în scopul finanțării ori cofinanțării, după caz, a oricăror proiecte investiționale de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial (pentru acest punct, vor fi comunicate, sub semnătura reprezentantului legal, informații fără caracter confidențial, privind opțiunile societății administrator);
- l) atrage, în conformitate cu strategia de organizare, funcționare și dezvoltare a parcului industrial, orice surse de finanțare de la investitori privați prin emisiune de obligațiuni, în condițiile reglementate de legislația în vigoare privind societățile comerciale (pentru acest punct, vor fi comunicate, sub semnătura reprezentantului legal, informații fără caracter confidențial, privind opțiunile societății administrator);
- m) colaborează și cooperează cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului industrial, precum și în scopul implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial;
- n) colaborează și cooperează cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării strategiei de dezvoltare a parcului industrial.

De asemenea, declar pe propria răspundere că terenul parcului industrial nu este afectat de nicio sarcină tabulară, dezmembrământ al dreptului de proprietate privată, ipotecă, măsură asigurătorie sau procedură de executare silită, cu excepția oricăror servituți de trecere, precum și a oricăror ipoteci constituite în favoarea instituțiilor de credit dintr-un stat membru al Uniunii Europene, în vederea garantării rambursării unor credite bancare și credite de la instituții financiare nebankare contractate de către fondatorii parcului industrial sau de către administratorul parcului, în vederea finanțării investițiilor de întreținere și/sau dezvoltare și/sau re tehnologizare a infrastructurii parcului industrial, precum și pentru funcționarea lor sau achiziționarea activelor care fac parte din parcul industrial

Reprezentantul legal al societății de administrare

<Nume> <Prenume>

SC BREM COMPANY SA
Presedinte C.d.A Fontana Ivano.



Contact

Persoană de contact (funcția în cadrul societății administrator)	SANDOR VIORICA administrator
Adresa de corespondență (poștală) a societății administrator	ZARNESTI, ALEEA UZINEI, 1/A, JUD BRASOV
Telefon	0728289922
Fax	
e-mail *)	office@bremcompany.ro
Web site propriu:	www.bremcompany.ro
Pagina de web unde este publicat raportul privind facilitățile fiscale:	www.bremcompany.ro

* adresa de *e-mail* la care pot fi transmise materiale de interes pentru parcul industrial.

NOTĂ: Modelul de raport în format *.doc* este trimis prin e-mail fiecărei societăți-administrator de parc industrial. În situația în care nu a fost primit mesajul, recomandăm să comunicați adresa de e-mail și să solicitați modelul de raport în formă electronică, la telefon: 021.314.81.99.