

< PARCUL INDUSTRIAL ZARNESTI >

RAPORT

privind activitățile desfășurate în parcul industrial în anul 2025

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:
operațional

NOTĂ:

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

Prin „*operational*” 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
6. Activitatea principală a societății administrator conform codificării Rev. CAEN:
4100 – 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. DI. Fontana Ernesto	22,5 %
2. DI. Fontana Ivano	21,5 %
3. D-na Sandor Viorica	21,5 %
4. Il Castello SRL	2,5 %
5. S.C. Tohan SA	20,00 %
6. Parmiggiani Adamo	6,00 %
7. Benatti Dina	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.	79.962,21 mp	proprietar	fondator
2.	Primaria Orasului Zarnesti Si Brem Company S.A.	254.476,50 mp	Proprietar	Decembrie 10.12.2025 hotarare definitiva Contract asociere in participatiune nr.2073/01.07.2003 1907/2025 Nulitate act juridic
3.	S.C.METAL BRASOV EURORICAMBI S.R.L.	21103,23 mp	proprietar	rezident
4.	S.C. SSAB-AG SRL / SC PRECAST CONCRETE & ENGINEERING 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	ABROLL BETON 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	ADYTI FOREST srl	3545,00	Proprietar	rezident
23	COMISUL RUCAR srl	2653,10	Proprietar	rezident
24	KIND RO SRL	1601,40	Proprietar	rezident
25	BABMOBLER SRL	2001,00	Proprietar	rezident
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.

10. Suprafață disponibilă pentru localizarea unor operatori economici: 69962,21 ha (15,15% din totalul suprafeței Parcului Industrial).

11. Activitatea desfășurată în calitate de administrator al parcului industrial în anul 2025:

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 (Râșnov) și la aproximativ 18 km distanță de "aeroportul" Ghimbav

Inaugurarea Aeroportului Ghimbav a avut loc în luna iunie 2023 dar activitatea acestuia este deocamdată foarte limitată.

Autostrada București- Brașov (Râșnov) 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 infrastructură 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.

În anul 2024 s-a hotărât prin AGEA din data de 03.12.2024 reducerea capitalului social al societății BREM COMPANY S.A. de la suma de 2.770.762 lei la suma de 1.346.250 lei, prin

reducerea numarului de actiuni de la 771.800, la un numar de 375.000 actiuni si restituirea către acționari a unei cote-părți din aporturi, proporțională cu reducerea capitalului social și calculată egal pentru fiecare acțiune .

Urmare a reducerii capitalului social și diminuării acestuia cu un număr de 396.800 acțiuni, structura capitalului social in valoare de 1.346.250 lei impartit in 375.000 actiuni este urmatoarea:

„TOHAN” S.A. detine 75000 de acțiuni nominative cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 20,00%.

FONTANA IVANO detine 80625 acțiuni nominative , cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 21,5 %.

SANDOR VIORICA detine 80625 acțiuni nominative, cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 21,5 %.

IL CASTELLO S.R.L. detine 9375 acțiuni nominative cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 2,50%.”

PARMIGGIANI ADAMO detine 22.500 acțiuni nominative, cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 6,00%.

BENATTI LINA detine 22.500 acțiuni nominative, cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 6,00%.

FONTANA ERNESTO detine 84375 de acțiuni nominative cu o cotă de participare la beneficii si pierderi de 22,5%.

Capitalul social este format din acțiuni comune care dau același drept de vot.

Actul constitutiv a fost actualizat, in conformitate cu prevederile legale in domeniu .

Serviciile oferite de catre societatea administrator dau posibilitatea agentilor economici rezidenti sa incheie contracte la preturi avantajoase direct cu societatea administrator evitand astfel o pierdere de timp pentru contractarea serviciilor cu firme externe .

Serviciile de distributie /furnizare a utilitatilor prin retelele proprietate a societatii administrator au o pondere esentiala in dezvoltarea activitatilor economice, atat datorita pretului utilitatilor cat si a calitatii serviciilor .

Gradul de satisfactie al agentilor economici care activeaza in Parcul Industrial este multumitor tinand cont de raportul calitate/preț oferit de catre societatea administrator si ca urmare numarul noilor locatari este in crestere.

Corelarea cheltuielilor cu veniturile a permis societatii administrator continuarea investitiilor necesare pentru renovarea spatiilor de productie inchiriate si extinderea capacitatii retelelor de distributie/furnizare necesare dezvoltarii activitatii agentilor economici .

Procesul intentat societatii administrator de catre UAT Zarnesti sustinuta de catre TOHAN S.A. a provocat si continua sa aduca daune imense activitatii Parcului

Industrial Zarnesti. Aplicare inteligenta artificiala /robotica in halele de productie si logistica

1. Autonomia energetica a Parcului Industrial prin auto productie de energie electrica si termica
2. Panouri fotovoltaice abinate cu pompe de caldura apa/apa .
3. Construire unei banci de date .
4. Instalarea unei statii de epurare mecano biologica.

Procesul intentat de catre UAT Zarnesti, in colaborare cu TOHAN S.A., in anul 2018 s-a terminat in data de 10.12.2025 ICCJ a dat hotararea definitiva prin care a fost anulat contractul de asociere in participatiune nr. 2073/2003, hotararea prevede ca retelele construite pe suprafata de teren proprietate UAT Zarnesti prin investitiile societatii Brem Company sa ramana in continuare in proprietatea si administrarea societatii administrator Brem Company SA

Pentru amortizarea mijloacelor fixe s-a adoptat metoda lineara .
S-au reevaluat toate soldurile conturilor în valută la cursul de închidere stabilit de către Banca Națională pentru 31 decembrie 2025, 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 echitabila a costurilor de infrastructura si utilitati pe intreaga suprafata a parcului industrial dau posibilitatea de a oferi preturi avantajoase .

Contractele de vanzare cumparare in rate cu valori accesibile au permis firmelor locale de mica dimensiune sa-si dezvolte activitatea in conditii optime reusind sa investeasca in tehnologia necesara propriei activitati, in timp ce valoarea imobilelor reusesc sa o achite prin rate lunare.

În anul 2025 SC BREM COMPANY SA a fost din nou selectionata pentru a participa la "Sondajul privind accesul la finanțare al companiilor nefinanciare din Romania si capacitatea acestora de a face față unor conditii financiare nefavorabile" efectuat de către BANCA NATIONALA A ROMANIEI, Directia Stabilitate Financiara , acest material a fost discutat in Consiliul de Administratie al Bancii nationale a Romaniei si ulterior a fost publicat pe site-ul www.bnr.ro/Publicatii-periodice-2014.aspx.

Situatia economica a societatii administrator continua o evolutie pozitiva aceasta i-a conferit stabilitatea necesara dezvoltarii activitatilor in Parcul Industrial si a investitiilor in infrastructura acestuia.

Societatea Brem Company SA a continuat distributia utilitatilor prin retelele proprii catre locatarii ramasi pe terenul proprietate UAT Zarnesti.
In anul 2025 a scazut simtitor numarul angajatilor din Parcul Industrial Zarnesti deoarece majoritatea firmelor care isi desfasurau activitatea in halele implicate in procesul cu UAT Zarnesti au hotarat sa inceteze activitatea.
Construcia halei de productie cu suprafata de 3600 mp a continuat in anul 2025; suntem la faza de terminare a structurii.

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 2025 profit IN LUCRU
în anul 2024 profit 29.655 RON
în anul 2023 profit 6.686 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 ☒/nu ☐

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: SC BREM COMPANY SA

Valoarea investițiilor eligibile (mii lei): Anul n^*): Anul $n+1$: ... Anul finalizării investiției (pentru cele nefinalizate la încheierea perioadei de raportare, se specifică anul estimat):			
Ajutor de stat/ minimis			
Anul n^*):2025			
Furnizor	Baza legală	Modalitatea de acordare	Quantum (mii lei)
	Codul fiscal 571/2003	Exp: - scutire de la plata impozitului pe	40.544,00

	Legea 186/2013	<i>teren și clădiri</i>	14.151,00
			54.695,00
Anul $n+1$:			
Furnizor	Baza legală	Modalitatea de acordare	Cuquantum (mii lei)
Anul 2025:			

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

13. Infrastructura de care beneficiază parcul industrial:

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

14. Lista agenților economici care activează în parcul industrial, la sfârșitul anului de raportare (decembrie 2025):

Nr. crt.	Denumire	Clasificare întreprindere microîntreprin- dere / mică / mijlocie / mare	Anul locali zării	Descriere a activităților desfășura te (conform cod CAEN și CPSA)	Nr. salariat i	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	2	ITALIA
4	EURO MODUL S.R.L.	Mica	2005	2511	15	ITALIA
5	ABROLL BETON	Micro	2022	2361	1	ROMANIA
6	METAL BRASOV EURORICA MBI S.R.L.	Mijlocie	2005	2932	106	ITALIA
7	BUZZ PACK SRL	Micro	2024	4690	3	ROMANIA
8	INSPIRING TIMES S.R.L.	Mica	2021	5610	10	ROMANIA
9	ROSTELU S.R.L.	Mica	2005	4322	1	ROMANIA
10	SC DAMIANO INVESTIMEN TI SRL	Micro	2005	4521	1	ITALIA
11	SSAB-AG SRL/Precast	Mijlocie	2019	2361	36	ROMANIA
12	ERIVI SRL		2008	7022	2	IT/RO
13	O.G.V. GROUP SRL	Mica	2007	4511	6	ROMANIA
14	S.C. AEC EWA AUTOMOTIV E S.R.L.	Mijlocie	2007	2524	56	ITALIA
15	AB MIT SERV	Mica	2007	4321	1	ROMANIA

16	KIND RO SRL	Micro	2017	4619	2	ROMANIA
17	DHC Group SRL	Micro	2016	4332	4	Romania
18	NEO SENSE SRL	Mica	2020	4321	0	ROMANIA
19	CONTA CRIS CONSULTING SRL	Mica	2019	6920	3/2?	ROMANIA
20	MNV LEMN SRL	Mica	2018	3832	2	ROMANIA
21	DAVMET TECH	Micro	2008	4639	2	ROMANIA
22	CALESAN	Mica	2008	6022	3/0	ROMANIA
23	EL BETON GRUP	Mica	2023	2363	15	ROMANIA
24	BOB TAR HOLZ SRL	Mica	2020	4332	1	ROMANIA
25	BANIER SRL	Micro	2016	4673	10	ROMANIA
26	COMISUL RUCAR SRL	Mica	2020	0220	6	ROMANIA
27	ADYTI FOREST SRL	Micro	2014	1610	6	ROMANIA
28	HEPAISTOS ARES SRL	Micro	2014	4651	2	ITALIA
29	MIREL COM SRL	Micro	2023	4711	8	ROMANIA
30	BEJARIVER SRL	Mica	2021	4520	1	ROMANIA
31	CONSREP MIHAI SRL	Mica	2016	4333	4	ROMANIA
32	MARI & MADA COMPANY SRL	Micro	2017	4711	3	ROMANIA
33	PICA DORU MIHAITA	Micro	2020		1	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	4399	1	ROMANIA
37	SUPI VET &CO SRL	Micro	2018	7500	3/0	ROMANIA

38	TERAMAV SRL	Micro	2021	5181	2	ROMANIA
39	VLAD&CRIS EUROTRANS SRL	Micro	2024	4941	6	ROMANIA
40	BABMOBLER SRL	Micro	2024	4673	2	ROMANIA
41	VISION MOBILIER G.C. SRL	Micro	2023	3109	5	ROMANIA
42	LOR GENT COM SRL	Micro	2024	4649	13	ROMANIA
Total operatori economici localizați în parcul industrial: 336						

*) Se completează pentru agenții economici care au asociați / acționari cu domiciliul / sediul în străinătate, țara de proveniență.

**) Se completează cu numărul efectiv al salariaților existenți în parcul industrial la momentul raportării.

15. Efectivul salariaților în parcul industrial la sfârșitul anului de raportare (decembrie 2025):

Societatea-administrator (Nr. persoane)	8
Agenții economici locatari în parcul industrial administrat (Nr. persoane)	328

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

17. Declar pe propria răspundere că administratorul parcului industrial:

a) respectă și monitorizează respectarea principiilor generale înscrise la art. 2 din Legea nr. 186/2013;

b) efectuează selecția rezidenților parcului dintre operatorii economici care au înregistrat oferte, în condițiile regulamentului adoptat în acest sens;

c) încheie contracte de administrare și prestări de servicii conexe cu rezidenții parcului, selectați potrivit regulamentului adoptat în acest sens;

d) 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 asiguratorie 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
FONTANA IVANO



Contact

Persoană de contact (funcția în cadrul societății administrator)	Sandor Viorica
Adresa de corespondență (poștală) a societății administrator	Aleea Uzinei nr.1/A loc. Zarnesti , jud. Brasov
Telefon	0728289922
Fax	
e-mail *)	office@bremcompany.ro scbremcompanysa@gmail.com
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 nr.telefon: 0372.111.477.