

DOCUMENT DE OFERTA PUBLICA DE CUMPARARE

Emitent: UNIREA SHOPPING CENTER SA

www.unireashop.ro

Ofertant: UNIREA SHOPPING CENTER SA

Intermediar: S.S.I.F. PRIME TRANSACTION S.A.

 **PRIME
TRANSACTION**

www.primet.ro

la pretul de 63 lei/actiune

in perioada 02.12.2021 - 29.12.2021



Aprobare documentului de oferta publica nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele sau dezavantajele, profitul sau riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile de incheiat prin acceptarea ofertei publice obiect al deciziei de aprobare. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea documentului de oferta in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.

Principalul scop al acestui document este sa furnizeze informatii generale despre Emitent si Ofertant partilor interesate, pentru a-i sprijini pe acestia in a-si forma o opinie asupra situatiei Emitentului si perspectivelor sale de dezvoltare.

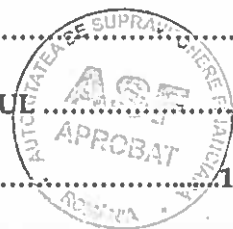
Acest document de oferta nu a fost intocmit cu intentia de a constitui singura baza de evaluare a Emitentului si de luare a deciziei de a vinde. De asemenea, documentul de oferta nu trebuie interpretat ca o recomandare de a vinde din partea Intermediarului. Fiecare actionar interesat trebuie sa evalueze in mod independent Emitentul si oferta publica de cumparare propusa.

Conform Deciziei ASF nr. 1484 din data de 24.11.2021

Prezenta Oferta Publica de Cumparare (denumita in continuare "Oferta") se adreseaza numai actionarilor UNIREA SHOPPING CENTER SA.

CUPRINS:

1. IDENTIFICAREA SOCIETATII VIZATE.....	3
2. IDENTIFICAREA OFERTANTULUI.....	3
3. IDENTITATEA PERSOANELOR CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL SAU SOCIETATEA VIZATA.....	4
4. NUMARUL DE ACTIUNI EMISE DE SOCIETATEA VIZATA CARE SUNT DETINUTE DE OFERTANT SI DE GRUPUL DE PERSOANE CU CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT.....	4
5. NUMARUL SI CLASA VALORILOR MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE.....	5
6. PRETUL OFERIT SI MODALITATEA DE DETERMINARE A ACESTUIA.....	5
7. DATA INITIERII SI A EXPIRARII OFERTEI	6
8. LOCURILE DE SUBSCRIERE, PROGRAMUL DE LUCRU CU PUBLICUL	7
9. METODA DE ALOCARE IN CAZ DE SUPRASUBSCRIERE	11
10. SURSA SI MARIMEA FONDURILOR FOLOSITE PENTRU EFECTUAREA ACHIZITIILOR PREVAZUTE DE OFERTA PUBLICA, INCLUSIV CONDITIILE ORICARUI IMPRUMUT SAU ALTE TIPURI DE FINANTARE	10
11. MODALITATEA DE PLATA A ACTIUNILOR DEPUSE.....	12
12. TOATE CONDITIILE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTA	13
13. LEGISLAȚIA INTERNĂ CARE URMEAZĂ SĂ REGLEMENTEZE CONTRACTELE ÎNCHEIATE ÎNTRE OFERTANT ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE ALE SOCIETĂȚII OBIECT AL OFERTEI DE CUMPĂRARE, CA URMARE A OFERTEI, PRECUM ȘI INSTANȚELE COMPETENTE	13
14. ORICE ALTA INFORMATIE PE CARE OFERTANTUL O CONSIDERA RELEVANTA.....	13
15. ORICE ALTA INFORMATIE SUPLIMENTARA CONSIDERATA DE ASF NECESARA PENTRU PROTECTIA INVESTITORILOR.....	14



Document de Oferta Publica de Cumparare

1. IDENTIFICAREA SOCIETATII VIZATE

Denumire societate	UNIREA SHOPPING CENTER SA
Cod fiscal / CUI	328521
Cod Registrul Comertului	J40/7875/1991
Adresa	Str. Piata Unirii nr. 1, sector 3, Bucuresti
Capital social	6.873.475 lei
Numar total de actiuni	2.749.390
Valoare nominala a unei actiuni	2,50 lei
Domeniul principal de activitate	Închirierea si subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate (Cod CAEN 6820)
Piata pe care actiunile Emitentului sunt admise la tranzactionare	Bursa de Valori Bucuresti, Segment SMT, Categoria AeRO Standard, Piata XRS1, Simbol de piata „SCDM”
Sistemul electronic de tranzactionare	Arena - Bursa de Valori Bucuresti

Structura actionariatului UNIREA SHOPPING CENTER SA, conform Depozitarului Central, la data de 14/06/2021, este urmatoarea:

Nume actionar	Actiuni	Procent
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA	2.208.328	80,3207%
SIF MUNTENIA SA	297.841	10,8330%
Persoane Fizice	192.073	6,9860%
Persoane Juridice	51.148	1,8604%
TOTAL	2.749.390	100%

Actiunile emise de Societatea vizata sunt in forma dematerializata, registrul actionarilor Societatii fiind tinut de catre Depozitarul Central S.A.

2. IDENTIFICAREA OFERTANTULUI

Informatii despre Ofertant

Ofertantul este societatea UNIREA SHOPPING CENTER SA, persoana juridica romana, identificata cu CUI 328521, inregistrata la Registrul Comertului Bucuresti cu nr. J40/7875/1991, cu sediul in Str. Piata Unirii nr. 1, sector 3, Bucuresti, avand capital social in

Document de Oferta Publica de Cumparare

valoare de 6.873.475 lei. Actiunile Ofertantului, UNIREA SHOPPING CENTER SA sunt tranzactionate la BVB – SMT – AeRO sub simbolul "SCDM".

Structura Ofertantului UNIREA SHOPPING CENTER SA este formata din:

Nume actionar	Actiuni	Procent
THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA SA	2.208.328	80,3207%
SIF MUNTENIA SA	297.841	10,8330%
Persoane Fizice	192.073	6,9860%
Persoane Juridice	51.148	1,8604%
TOTAL	2.749.390	100%

Societatea THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A. are o structura formata din doua persoane: THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV (99,99%) si Adamescu Carmen (0,01%). Administratorul THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A. este dl. Adamescu Bogdan – Alexander.

Societatea THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV are o structura formata dintr-un actionar unic - Fundatia Olandeza STICHTING TNG. Administratorul THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV este dl. Adamescu Bogdan – Alexander.

Fundatia Olandeza STICHTING TNG este condusa prin functia de preşedinte de catre dl. Adamescu Bogdan - Alexander.

3. IDENTITATEA PERSOANELOR CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT CU OFERTANTUL SAU SOCIETATEA VIZATA

Ofertantul, UNIREA SHOPPING CENTER SA declara ca actioneaza in mod concertat pentru derularea prezentei Oferte Publice de Cumparare cu membri CA (Adamescu Bogdan Alexander, Georgescu Horia si Daduş Ştefan – Valentin) si Directorul General (Adamescu Bogdan Alexander) ai UNIREA SHOPPING CENTER SA. Totodata, prezumtia de actiune concertata exista si intre Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA) si actionarul majoritar al emitentului THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A.

4. NUMARUL DE ACTIUNI EMISE DE SOCIETATEA VIZATA CARE SUNT DETINUTE DE OFERTANT SI DE GRUPUL DE PERSOANE CU CARE ACTIONEAZA IN MOD CONCERTAT

Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA) detine 9975 actiuni reprezentand 0,3628% din capitalul social al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

Document de Oferta Publica de Cumparare

Persoanele cu care actioneaza Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA) in mod concertat si anume, membri CA (Adamescu Bogdan Alexander, Georgescu Horia si Daduş Ştefan – Valentin) si Directorul General (Adamescu Bogdan Alexander) nu detin actiuni ale Emitentului, insa actionarul majoritar al emitentului, THE NOVA GROUP INVESTMENTS ROMANIA S.A. detine 2.208.328 actiuni reprezentand 80,3207% din capitalul social al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

Astfel, Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA) impreuna cu persoanele cu care actioneaza concertat si cu cele cu care se prezuma ca actioneaza concertat detin impreuna 2.218.303 actiuni reprezentand 80,6835% din capitalul social al Emitentului.

5. NUMARUL, PROCENTUL SI CLASA VALORILOR MOBILIARE OBIECT AL OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE

Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA) intentioneaza sa achizitioneze un numar de 100.000 actiuni ale Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA) aflate in circulatie, reprezentand un procent de 3,6372% din capitalul social al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

In cazul in care toate actiunile care fac obiectul Ofertei vor fi achizitionate de Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA), acesta va detine un numar de 109.975 actiuni, reprezentand 4% din capitalul social al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

In cazul in care toate actiunile care fac obiectul Ofertei vor fi achizitionate de Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA), acesta impreuna cu persoanele cu care actioneaza sau se prezuma ca actioneaza in mod concertat, vor detine un numar de 2.328.278 actiuni, reprezentand 84,6834% din capitalul social al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

Oferta se adreseaza tuturor actionarilor societatii UNIREA SHOPPING CENTER SA, inclusiv celor prezumati a actiona in mod concertat cu Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA).

Hotararea AGEA din data de 26.11.2020 a UNIREA SHOPPING CENTER SA care a aprobat programul de rascumparare a fost publicata in Monitorul Oficial, partea a IV-a, nr. 403/29.01.2021. Hotararea AGEA din data de 26.11.2020 a fost contestata in intanta de catre actionarul Societatea de Investitii Financiare Muntenia SA, stadiul actual al dosarului cu nr. 4212/3/2021, deschis la Tribunalul Bucuresti – Sectia a-IV-a Civila, avand ca obiect actiunea in anularea Hotararii AGEA, fiind pronuntata pe fond solutia instantei in 03.09.2021 in baza Hotararii instantei cu nr. 2075/2021, aceasta fiind de respingere a cererii de chemare in judecata depusa de catre reclamantul Societatea de Investitii Financiare Muntenia SA, ca neintemeiata. Solutia prevede si faptul ca reclamantul are dreptul de a face apel in termen de 30 de zile de la comunicare. In situatia in care instanta de judecata anuleaza definitiv si irevocabil hotararea AGEA care a aprobat programul de rascumparare, in cazul in care se inregistreaza apel la Hotararea Tribunalului Bucuresti nr. 2075/03.09.2021, acest lucru va

Document de Oferta Publica de Cumparare

face ca programul de rascumparare asa cum a fost acesta aprobat in Hotararea AGEA din data de 26.11.2020 sa nu se mai poata desfasura.

In situatia in care instanta de judecata anuleaza definitiv si irevocabil hotararea AGEA care a aprobat programul de rascumparare, in cazul in care se inregistreaza apel la Hotararea Tribunalului Bucuresti nr. 2075/03.09.2021, dupa finalizarea programului de rascumparare, acest lucru face ca Oferta Publica sa fie supusa unor riscuri juridice ce nu pot fi controlate de societate la acest moment. In aceasta situatie, fiecare actionar care decide sa subscrie in cadrul Ofertei Publice trebuie sa-si asume eventualele efecte juridice ce pot sa apara in urma acestui proces de anulare a programului de rascumparare.

6. PRETUL OFERIT SI MODALITATEA DE DETERMINARE A ACESTUIA

Pretul pe actiune oferit de catre Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA) in cadrul Ofertei Publice de Cumparare este 63 lei/actiune. Actionarii care vor accepta Oferta in mod valabil, in conformitate cu termenii din Documentul de oferta, vor primi 63 lei pentru o actiune, mai putin cheltuielile aferente comisiunilor de tranzactionare si plata.

Pretul de Oferta a fost stabilit cu respectarea Legii nr. 24/2017, republicata, privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata ("Legea nr. 24/2017") si a Regulamentului ASF nr. 5/2018 privind emitentii de instrumente financiare si operatiuni de piata ("Regulamentul ASF nr. 5/2018"), cu modificarile si completarile ulterioare. Conform prevederilor art. 58 alin. (1), (2) si (3) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, pretul in cadrul unei oferte publice de cumparare este cel putin egal cu cel mai mare pret dintre:

- a) Cel mai mare pret platit de Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA) sau de persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat in perioada de 12 luni anterioara datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta – 60,0000 lei.
- b) Pretul mediu ponderat de tranzactionare, aferent ultimelor 12 luni anterioare datei de depunere la ASF a documentatiei de oferta. Conform datelor BVB, acest pret este de 61,1495 lei/actiune pentru perioada 27/09/2020 si 27/09/2021.

Valoarea activului net al Emitentului (UNIREA SHOPPING CENTER SA) la 31 decembrie 2020 era de 353.324.122 lei, reprezentand un activ net pe actiune de 128,5100 lei.

Pentru determinarea celui mai mare pret platit de ofertant sau de persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat sunt luate in considerare toate operatiunile (precum ofertele publice, operatiuni de cumparare derulate pe pietele reglementate, majorari de capital social etc.) prin care ofertantul si/sau persoanele cu care acesta actioneaza in mod concertat au dobandit actiuni ale societatii subiect al ofertei, in respectiva perioada.

Avand in vedere cele expuse anterior, pretul de oferta este de 63 lei/actiune.

Document de Oferta Publica de Cumparare

Valoarea Ofertei Publice de Cumparare

Valoarea totala a Ofertei Publice de Cumparare va fi egala cu numarul de actiuni achizitionate de Ofertant inmultit cu Pretul de Oferta. Valoarea maxima a Ofertei Publice de Cumparare se ridica la valoarea de 6.300.000 lei.

Conform reglementarilor in vigoare, Pretul de Oferta poate fi majorat de Ofertant pe durata Ofertei Publice de Cumparare, cu respectarea procedurii descrise in capitolul 7 din prezentul Document de Oferta. In aceasta situatie, Actionarii care au acceptat Oferta Publica de Cumparare prin semnarea si depunerea Formulelor de Subscriere inainte de modificarea Pretului de Oferta vor primi pretul majorat.

7. DATA INITIERII SI A EXPIRARII OFERTEI PUBLICE DE CUMPARARE

Oferta este initiata la data de 02.12.2021 si se incheie la data de 29.12.2021

Perioada de derulare a Ofertei este de 20 zile lucratoare, cu posibilitatea de prelungire, la cererea Ofertantului, conform normelor legale in vigoare, cu aprobarea ASF.

Oferta Publica de Cumparare poate fi initiata dupa cel putin trei zile lucratoare de la data publicarii anuntului de oferta. Anuntul de oferta se va publica intr-un ziar tiparit de informare financiara de raspandire nationala, intr-un ziar local din raza administrativ - teritoriala a emitentului (tiparit sau on-line), precum si pe site-ul Intermediarului, la adresa www.primet.ro si pe site-ul BVB, la adresa www.bvb.ro.

In conformitate cu art. 54 alin. (3) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 oferta este irevocabila pe intreaga durata de derulare a acesteia.

Modificarea Ofertei Publice de Cumparare

In conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2017, republicata si a Regulamentului nr. 5/2018, cu modificarile si completarile ulterioare, aparitia pe parcursul Perioadei Ofertei a oricarui nou eveniment sau modificarea informatiilor initiale prezentate in cadrul Documentului de Oferta, de natura a afecta decizia investitionala, determina modificarea Ofertei.

Ofertantul (UNIREA SHOPPING CENTER SA) poate modifica termenii si conditiile Ofertei, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- Obtinerea aprobarii ASF de modificare a Documentului de Oferta;
- Modificarea termenilor Ofertei nu va conduce la conditii mai putin avantajoase pentru cei carora le este adresata;
- Modificarea sa faca obiectul unui anunt care sa fie adus la cunostinta investitorilor in aceleasi conditii in care documentul de oferta, precum si anuntul de oferta au fost aduse la cunostinta publicului.

Document de Oferta Publica de Cumparare

Orice cerere de modificare a Documentului de Oferta va fi depusa la ASF spre aprobare cu cel putin 3 (trei) zile lucratoare anterioare ultimei zile de derulare a ofertei.

Modificarea adusa Ofertei este valabila numai daca este aprobata de ASF. ASF poate aproba modificarile conform prevederilor legislatiei in vigoare privind oferta publica de cumparare de valori mobiliare sau poate refuza aprobarea lor. In cazul in care se aproba modificari legate de pret sau orice alte elemente din Documentul de Oferta, cu exceptia celor privind data de inchidere a Ofertei, ASF are dreptul sa prelungeasca Perioada de Oferta astfel incat sa existe cel putin 2 zile lucratoare intre data publicarii anuntului de modificare si data inchiderii Ofertei. Modificarea va fi facuta cunoscuta investitorilor si este valabila incepand cu data publicarii sale.

8. LOCUL DE SUBSCRIERE, PROGRAMUL DE LUCRU CU PUBLICUL

Oferta Publica de Cumparare se va desfasura cu folosirea exclusiva a sistemelor administrate de catre Bursa de Valori Bucuresti.

Documentul de oferta este pus gratuit la dispozitia publicului in perioada derularii Ofertei Publice de Cumparare, pe suport de hartie la sediul Intermediarului Ofertei (Bucuresti, sector 3, Str. Caloian Judetul nr. 22, tel. 021/322.46.14 – 0749.044.044, fax. 021/321.59.81). De asemenea, documentul de oferta va fi accesibil si in format electronic pe pagina de internet a Intermediarului Ofertei www.primet.ro si pe pagina de internet a Bursei de Valori Bucuresti www.bvb.ro.

Tranzactia este facuta catre toti actionarii UNIREA SHOPPING CENTER SA BUCURESTI, care accepta Oferta Publica de Cumparare prin completarea formularului de subscriere.

Pe parcursul derularii Ofertei Publice de Cumparare, actionarii pot subscrie la sediul autorizat al SSIF PRIME TRANSACTION S.A. dupa urmatorul program: in zilele lucratoare de LUNI – VINERI intre orele 9⁰⁰ - 18⁰⁰, iar in ultima zi lucratoare de derulare intre 9⁰⁰ – 14³⁰. De asemenea, actionarii pot subscrie la sediul oricarui intermediar autorizat de ASF care accepta conditiile de derulare a Ofertei Publice de Cumparare dupa urmatorul program: in zilele lucratoare de LUNI – VINERI intre orele 9⁰⁰ - 17⁰⁰, iar in ultima zi lucratoare de derulare intre 9⁰⁰ – 14³⁰.

Ceilalti Intermediari (altii decat Intermediarul Ofertei SSIF PRIME TRANSACTION SA) pot accepta subscrieri si introduce in piata ordine aferente formularelor de subscriere preluate, numai ulterior transmiterii catre SSIF PRIME TRANSACTION SA a formularului - Declaratiei de Angajament privind respectarea conditiilor de derulare a ofertei si a prevederilor inscrite in Documentul de oferta, aprobat de catre ASF.

Acceptarea Ofertei de catre actionari este valabila prin completarea si semnarea, inainte de expirarea perioadei Ofertei, a 2 (doua) exemplare ale formularului de subscriere (un exemplar se elibereaza actionarului vanzator iar celalalt exemplar va ramane la sediul Intermediarului prin care s-a efectuat subscrierea), in formatul care va fi facut disponibil

Document de Oferta Publica de Cumparare

actionarilor interesati la sediul SSIF PRIME TRANSACTION SA si la sediul oricarui intermediar, precum si prin predarea tuturor documentelor necesare in conformitate cu Documentul de Oferta, la una din urmatoarele locatii:

- ✓ La sediul central al SSIF PRIME TRANSACTION SA, respectiv la adresa Str. Caloian Judetul nr. 22, sector 3, Bucuresti, tel. 021/322.46.14 – 0749.044.044, fax. 021/321.59.81;
- ✓ La sediul oricarui alt intermediar autorizat de ASF, care a transmis catre Intermediarul Ofertei, angajamentul privind respectarea conditiilor de derulare a Ofertei si al carui acces in Oferta a fost setat de catre Bursa de Valori Bucuresti.

Semnarea Formularului de Subscriere in conformitate cu Documentul de Oferta reprezinta acceptarea neconditionata a termenilor si conditiilor de derulare ale Ofertei Publice de Cumparare si a Documentului de Oferta in intregime, actionarul respectiv confirmand ca a primit, citit, acceptat si convenit asupra termenilor si conditiilor din acest Document de Oferta si ca a subscris in acord cu acestea.

Subscrierile realizate de actionari in cadrul acestei oferte nu pot fi revocate. Subscrierile pot fi retrase de catre actionari numai in cazul unui amendament la documentul de oferta, intr-un termen de 2 zile lucratoare de la publicarea respectivului amendament, in conformitate cu reglementarile ASF.

SSIF PRIME TRANSACTION SA in calitate de intermediar al Ofertei Publice de Cumparare este raspunzator pentru derularea ofertei si respectarea normelor ASF in limita prevederilor legale. SSIF PRIME TRANSACTION SA nu este responsabila pentru nerespectarea normelor ASF de catre Intermediarii care au transmis catre Intermediarul Ofertei angajamentul privind respectarea conditiilor de derulare a Ofertei sau de catre orice alte terte-parti.

Daca actionarul are deja un contract de intermediere valid cu unul dintre intermediarii care vor prelua ordinul de vanzare in conformitate cu prevederile prezentului Document de Oferta, ordinul va fi transmis precum un ordin standard de tranzactionare in conformitate cu contractul de intermediere, in timp ce Formularul de Subscriere va fi completat de intermediarul in cauza, fara ca Actionarului sa i se ceara documentele de identificare aditionale.

Daca actionarul nu are incheiat un contract de intermediere cu un intermediar care va prelua ordinul de vanzare in conformitate cu prevederile prezentului Document de Oferta, atunci, Formularul de Subscriere va include, pe langa documentele prevazute in procedurile interne ale intermediarului si extrasul de cont care atesta calitatea de actionar si numarul de actiuni detinute (in original), precum si urmatoarele documente:

Pentru actionari persoane fizice (rezidente si nerezidente):

- Formular de subscriere semnat in original, in 2 exemplare;

Document de Oferta Publica de Cumparare

- Copie dupa actul de identitate sau pasaport in cazul persoanelor fizice nerezidente;
- Pentru persoanele fizice care subscriu prin imputernicit, este necesara procura speciala autentificata la notar, ce trebuie sa mentioneze mandatul acordat de a vinde actiunile emitentului detinute de catre titular, in cadrul Ofertei Publice de Cumparare la pretul stabilit in documentul de oferta;
- In cazul Actionarilor care solicita plata pretului de Oferta corespunzator, in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care actionarul doreste sa primeasca pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original;
- „Declaratia de achizitie” conform Anexei 1 din Norma privind determinarea, retinerea si virarea impozitului pe castigul de capital rezultat din transferul titlurilor de valoare, obtinut de persoanele fizice, aprobata prin Ordinul Ministerului Economiei si Finantelor Publice nr. 3483/2008, cu modificarile si completarile ulterioare (formularul va fi facut disponibil gratuit si la unitatile prin care Actionarul doreste sa realizeze subscrierea, impreuna cu Formularul de Subscriere, in conformitate cu prezentul Document de Oferta) pentru actionarii ale caror actiuni nu sunt detinute in contul unui intermediar.

Pentru actionari persoane juridice (rezidente si nerezidente):

- Formularul de subscriere semnat in original, in 2 exemplare;
- Copie dupa Certificatul de inregistrare de la Registrul Comertului sau alta institutie echivalenta / cod fiscal (copie) sau orice document doveditor, conform legislatiei aplicabile persoanei juridice nerezidente;
- Certificat constatator in original, eliberat de Oficiul Registrului Comertului, dar nu mai vechi de 30 zile lucratoare anterior initierii Ofertei Publice, care sa ateste calitatea reprezentantului legal sau document echivalent pentru persoanele juridice nerezidente;
- Un act de identitate valabil (carte de identitate, pasaport, etc) al reprezentantului legal care face subscrierea;
- Imputernicirea acordata persoanei care face subscrierea in numele persoanei juridice, daca aceasta nu este reprezentantul legal, mentionandu-se calitatea acesteia in cadrul societatii si copie dupa actul de identitate al imputernicitului;
- In cazul Actionarilor care solicita plata Pretului de Oferta corespunzator in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care Actionarul doreste sa primeasca Pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta, si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la



Document de Oferta Publica de Cumparare

care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original.

Pentru actionari companii Offshore:

- Certificat de inmatriculare - tradus si legalizat in limba romana;
- Document ce atesta capitalul social, cifra de afaceri, structura actionarului, reprezentant legal etc., echivalentul Certificatului constatator eliberat de la Registrul Comertului sau un alt document echivalent - tradus si legalizat in limba romana;
- Certificatul de inregistrare fiscala - tradus si legalizat in limba romana;
- Un act de identitate valabil (carte de identitate, pasaport, etc) al reprezentantului legal daca acesta va face subscrierea;
- Imputernicirea acordata persoanei care face subscrierea in numele persoanei juridice, daca aceasta nu este reprezentantul legal, mentionandu-se calitatea acesteia in cadrul societatii si copie dupa actul de identitate al imputernicitului;
- In cazul Actionarilor care solicita plata Pretului de Oferta corespunzator in conformitate cu prezentul Document de Oferta in cont bancar: denumirea si datele de identificare ale bancii, numarul de cont (IBAN) in care Actionarul doreste sa primeasca Pretul de Oferta corespunzator, conform prezentului Document de Oferta, si extras de cont bancar pentru contul deschis in numele Actionarului emis de banca la care acesta are deschis contul si care indica numele Actionarului si detaliile de identificare ale contului bancar – original.

Documentele redactate in orice alta limba in afara de limba romana, puse la dispozitie de un Actionar persoana fizica straina, persoana juridica sau o entitate fara personalitate juridica, vor fi insotite de traduceri legalizate in limba romana. In cazul in care este necesara formalitatea apostilei/supralegalizarii documentelor depuse si aceasta va fi aplicata.

In cazul in care (i) actiunile sunt restrictionate in orice mod de la registrul Depozitarului Central sau (ii) Formularul de Subscriere contine erori de fapt sau de drept sau (iii) actiunile sunt afectate de optiuni sau alte drepturi in favoarea unei parti terte sau (iv) actiunile nu sunt detinute in cont de catre Actionarul care a completat si semnat Formularul de Subscriere, respectivele Formulare de Subscriere vor fi considerate nule si nu vor fi validate de intermediarii respectivi.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta este autorizat de Intermediarul Ofertei vor verifica validitatea Formulelor de Subscriere si a documentatiei aferente si le vor valida in conformitate cu termenii si conditiile Documentului de Oferta.

Intermediarul Ofertei si intermediarii al caror acces in Oferta Publica este autorizat de Intermediarul Ofertei trebuie sa ii informeze pe Actionari cu privire la conditiile de implementare ale Ofertei Publice si sunt exclusiv responsabili pentru implementarea

Document de Oferta Publica de Cumparare

Ofertei si respectarea acestui Document de Oferta si a reglementarilor ASF, inclusiv dar fara a se limita la realizarea decontarii tranzactiilor realizate conform ordinelor colectate, validate si inregistrate in sistemele administrate de BVB in legatura cu Oferta si platile corespunzatoare catre beneficiari.



9. METODA DE ALOCARE IN CAZ DE SUPRASUBSCRIERE

Ofertantul intentioneaza sa achizitioneze prin aceasta Oferta un numar de 100.000 actiuni ale Emitentului aflate in circulatie, reprezentand un procent de 3,6372%.

Daca numarul actiunilor totale oferite spre vanzare depaseste numarul maxim de actiuni din oferta de cumparare, actiunile oferite vor fi achizitionate de Ofertant (UNIREA SHOPPING CENTER SA) prin metoda pro-rata in functie de numarul de actiuni oferite, conform formulelor:

Indice de alocare = Actiunile Ofertei / Actiuni subscrise,
Actiuni vandute = Actiunile subscrise * Indice alocare.

Un actionar care acceptat Oferta Publica va vinde un numar de actiuni egale cu numarul de actiuni subscrise in Formularul de subscriere care a fost validat de catre intermediarul prin care a subscris, multiplicat cu Indicele de alocare (raportul dintre numarul total al actiunilor Ofertei si numarul total de actiuni subscrise in Oferta de catre actionari conform Formulelor de subscriere validate). Orice fractiuni de actiuni ce rezulta dintr-o asemenea alocare pro-rata vor fi rotunjite in jos pana la cel mai apropiat numar intreg de actiuni. In cazul in care un actionar detine un numar de actiuni mai mare decat actiunile din Oferta, acesta are dreptul de a subscrie in Oferta pana la numarul maxim de actiuni ale Emitentului pe care il detine, acest numar fiind luat in calcul in determinarea numarului total de actiuni subscrise.

Indicele de alocare va fi facut public in ultima zi din cadrul Perioadei de Oferta, prin sistemul electronic al BVB.

Actiunile ramase in Oferta, ca urmare a rotunjirii in jos pana la cel mai apropiat numar intreg de actiuni pentru fiecare Formular de subscriere valid, vor fi alocate cate una per subscriere, fara a depasi insa numarul maxim de actiuni subscrise initial in Formularul de subscriere valid.

Distributia suplimentara va avea loc in ordinea descrescatoare a marimii ordinelor de vanzare alocate ca urmare a rotunjirii in jos. In cazul ordinelor de vanzare in cadrul Ofertei de exact aceeasi marime, distributia suplimentara va prioritiza ordinele de vanzare introduse in sistemul BVB de catre intermediarii autorizati ASF, in functie de momentul introducerii acestuia, dupa principiul "primul venit, primul servit".

Document de Oferta Publica de Cumparare

10. SURSA SI MARIMEA FONDURILOR FOLOSITE PENTRU EFECTUAREA ACHIZITIILOR PREVAZUTE DE OFERTA PUBLICA, INCLUSIV CONDITIILE ORICARUI IMPRUMUT SAU ALTE TIPURI DE FINANTARE

Fondurile necesare pentru achizitionarea actiunilor care reprezinta obiectul Ofertei sunt fonduri proprii ale Ofertantului in valoare de 6.800.000 lei.

Pentru garantarea platii contravalorii actiunilor, Ofertantul a depus in contul Intermediarului Ofertei o suma de 6.300.000 lei, reprezentand 100% din valoarea actiunilor ce fac obiectul Ofertei, suma ce va fi blocata pe toata perioada Ofertei.

11. MODALITATEA DE PLATA A ACTIUNILOR DEPUSE

Contravaloarea actiunilor vandute va fi platita in conformitate cu termenii Documentului de Oferta de catre Intermediar/intermediarii autorizati de ASF, participanti la Oferta Publica direct Actionarilor vanzatori care au subscris prin intermediul Intermediarului sau prin intermediul altor intermediari care au semnat si transmis catre Intermediarul Ofertei Scrisoarea de Angajament, in termen de maxim 3 zile lucratoare de la data decontarii Tranzactiei. Nu se vor face niciun fel de plati inainte de expirarea perioadei de derulare a ofertei publice de cumparare.

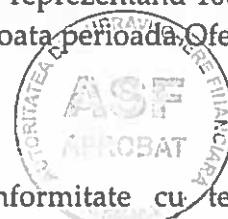
In intelesul acestui Document de Oferta, tranzactia va avea loc nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la data inchiderii Ofertei Publice si va consta in inregistrarea automata in sistemul electronic administrat de BVB a doua tipuri de ordine: un set de ordine de vanzare in contul vanzatorului(ilor) care au subscris in cadrul Ofertei Publice si un ordin de cumparare in contul Ofertantului. Intermediarii autorizati de ASF, al caror acces la Oferta Publica a fost autorizat de Intermediarul Ofertei si instituit de BVB vor trebui sa se supuna conditiilor Ofertei semnand Scrisoarea de Angajament.

Ofertantul nu va fi responsabil pentru impozitul pe castigul de capital, comisionul de tranzactionare si taxele aferente platii pretului actiunilor sau alte taxe si comisioane platibile de actionarii Emitentului care decid sa dea curs Ofertei Publice de Cumparare.

Fiecare Actionar va primi plata pentru actiunile vandute fie prin mandat postal cu confirmare de primire, fie prin transfer bancar in contul indicat de Actionar in Formularul de Subscriere, costurile aferente urmand a fi suportate de catre Actionarii care au acceptat Oferta Publica de Cumparare.

12. TOATE CONDITIILE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTA

Oferta nu trebuie sa indeplineasca alte conditii decat cele deja mentionate in prezentul Document de Oferta.



Document de Oferta Publica de Cumparare

13. LEGISLAȚIA INTERNĂ CARE URMEAZĂ SĂ REGLEMENTEZE CONTRACTELE ÎNCHEIATE ÎNTRE OFERTANT ȘI DEȚINĂTORII DE VALORI MOBILIARE ALE SOCIETĂȚII OBIECT AL OFERTEI DE CUMPĂRARE, CA URMARE A OFERTEI, PRECUM ȘI INSTANȚELE COMPETENTE

Legislația internă: Legea nr. 24/2017, republicata si Regulamentul ASF nr. 5/2018 cu modificarile si completarile ulterioare, iar in completare legislatia de drept comun (e.g. Codul civil);

Instanțele competente: instanțele de drept comun din Romania.

14. ORICE ALTA INFORMATIE PE CARE OFERTANTUL O CONSIDERA RELEVANTA.

Prezentul Document de Oferta a fost intocmit pe baza informatiilor prezentate de Ofertant. Intermediarul ofertei declara ca, dupa cunostintele sale, informatiile prezentate sunt in conformitate cu realitatea si nu a fost facuta nicio omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul Documentului de Oferta.

Ofertantul accepta responsabilitatea pentru informatiile continute in acest Document de Oferta si declara ca, potrivit cunostintelor acestuia informatiile prezentate sunt in conformitate cu realitatea si nu a fost facuta nicio omisiune de natura sa afecteze semnificativ continutul Documentului de Oferta.

15. ORICE ALTA INFORMATIE SUPLIMENTARA CONSIDERATA DE ASF NECESARA PENTRU PROTECTIA INVESTITORILOR

Prezentul Document de Oferta este intocmit in conformitate cu Legea nr. 24/2017, republicata si cu Regulamentul ASF nr. 5/2018, cu modificarile si completarile ulterioare si este aprobat de catre ASF prin Decizia nr. 1484 din data de 24.11.2021.

Raporturile juridice dintre Ofertant si Actionarii care au subscris in cadrul Ofertei vor fi guvernate de legea romana. Orice conflict nascut din sau in legatura cu aceste raporturi va fi solutionat de instantele romane competente, conform normelor de competenta prevazute de legea romana.

Document de Oferta Publica de Cumparare

Oferta se va desfasura prin folosirea exclusiva a sistemelor Bursei de Valori Bucuresti, derularea si decontarea ofertei realizandu-se conform procedurilor privind Oferta Publica de Cumparare emise de catre entitatea anterior mentionata.

OFERTANT,
UNIREA SHOPPING CENTER SA
Administrator
GEORGESCU HORIA



INTERMEDIAR,
PRIME TRANSACTION SA
Presedinte/Director General
ULEIA IONEL