

**CATRE  
BURSA DE VALORI BUCURESTI**

**Ref: aprobare Anunt de retragere de la tranzactionare in conformitate cu art. 44 din  
Legea nr. 24/2017, republicata, a societatii ICSIM SA Bucuresti**

Ca urmare a aprobarii de catre ASF prin Decizia nr. 1108/09.09.2021 a Anuntului prin care societatea UNIREA SHOPPING CENTER SA isi exprima intentia privind initierea procedurii retragerii actionarilor societatii ICSIM SA Bucuresti (simbol ICSI), va transmitem atasat urmatoarele documente pentru publicarea acestora pe site-ul BVB:

1. Decizia ASF nr. 1108/09.09.2021 de aprobare a anuntului;
2. Anuntul de retragere, aprobat de ASF.

Va multumim.

**Cu respect,**

13/09/2021

**PRESEDINTE  
Uleia Ionel**



COMPARTIMENTUL DE CONTROL INTERN  
**COMAN IONUT**  
Nr. Reg. C.N.V.M. RFR13RCCI/400189

DECIZIA NR. 1108 / 109.09.2021

În temeiul prevederilor art. 2 alin. (1) lit. a) și d), art. 3 alin. (1) lit. a), art. 6 alin. (1) și (3), art. 7 alin. (2) și art. 14 din O.U.G. nr. 93/2012 privind înființarea, organizarea și funcționarea Autorității de Supraveghere Financiară, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 113/2013, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile art. 44 alin. (1) din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, republicată, și ale art. 80 din Regulamentul A.S.F. nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață, cu modificările și completările ulterioare,

ca urmare a solicitărilor formulate de S.S.I.F. Prime Transaction S.A. adresate Autorității de Supraveghere Financiară cu privire la aprobarea anunțului prin care societatea Unirea Shopping Center S.A. București împreună cu The Nova Group Investments BV, persoană cu care acționează în mod concertat, își exprimă intenția privind inițierea procedurii retragerii acționarilor societății ICSIM S.A. București,

în baza Notei Direcției Generale – Sectorul Instrumente și Investiții Financiare și a hotărârii Consiliului Autorității de Supraveghere Financiară adoptate în ședința din data de 08.09.2021,

***Autoritatea de Supraveghere Financiară emite următoarea***

**DECIZIE**

**Art.1.** Se aprobă anunțul prin care societatea Unirea Shopping Center S.A. București împreună cu The Nova Group Investments BV, persoană cu care acționează în mod concertat, își exprimă intenția privind inițierea procedurii retragerii acționarilor societății ICSIM S.A. București, la prețul de 11,50 lei/acțiune.

**Art.2.** În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la data aprobării, anunțul este adus la cunoștința publicului prin intermediul pieței pe care se tranzacționează acțiunile emitentului, prin publicarea pe website-ul A.S.F. și în două ziare financiare de circulație națională.

Exemplarul 1/4

Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, București  
Tel: +4021.659.63.45, Fax: +4021 659.64.00  
office@asfromania.ro, www.asfromania.ro

PENTRU  
CONFORMITATE

**Art.3.** Acțiunile ICSIM S.A. București vor fi suspendate de la tranzacționare începând cu a treia zi lucrătoare de la data publicării anunțului.

**Art.4.** Decizia nr. 102/09.09.2021 se comunică S.S.I.F. Prime Transaction S.A. și se publică în Buletinul Autorității de Supraveghere Financiară, forma electronică.

PREȘEDINTE  
Nicu MĂRCU



Exemplarul 1/4

CONTRU  
CONFIRMARE



Splaiul Independenței nr. 15, sector 5, București  
Tel: +4021.659.63.45, Fax: +4021 659.64.00  
office@asfromania.ro, www.asfromania.ro

## ANUNT

Privind initierea procedurii de retragere de la tranzactionare in conformitate cu art. 44 din  
Legea nr. 24/2017 a ICSIM SA Bucuresti la pretul de 11,50 lei/actiune  
Aprobat de ASF prin Decizia nr. 1108 / 09.09.2021

### 1. Identificarea Emitentului

Denumire societate	ICSIM S.A.
Cod fiscal / CUI	353
Cod Registrul Comertului	J40/4/1990
Adresa	Bucuresti, sector 3, Str. Valsanesti nr. 1, Cladire Administrativa, Parter
Capital social	4.897.062,50 lei
Numar total de actiuni	1.958.825
Valoare nominala a unei actiuni	2,50 lei
Domeniul principal de activitate	Lucrari de constructii a cladirilor rezidentiale si nerezidentiale (Cod CAEN 4120)
Piata pe care actiunile Emitentului sunt admise la tranzactionare	Bursa de Valori Bucuresti, Segment SMT, Categoria AeRO Standard, Piata XRS1, Simbol de piata „ICSI”
Sistemul electronic de tranzactionare	Arena - Bursa de Valori Bucuresti

### 2. Identificarea actionarului majoritar

Actionarul 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, detine 244.049 actiuni reprezentand 12,4589% din capitalul social al Emitentului. Persoana care actioneaza in mod concertat cu UNIREA SHOPPING CENTER SA, este un alt actionar si anume THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV, societate privată cu răspundere limitată, organizata si functionand potrivit dreptului olandez, inregistrata la Camera de Comert sub nr. 27272186, cu sediul in Joop Geesinkweg 701, 1114 AB Amsterdam-Duivendrecht, Olanda, detine 1.668.067 actiuni reprezentand 85,1565% din capitalul social al Emitentului. Astfel, UNIREA SHOPPING CENTER SA, impreuna cu THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV detin 1.912.116 actiuni reprezentand 97,6154% din capitalul social al Emitentului

Actionarii UNIREA SHOPPING CENTER SA si THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV nu mai actioneaza in mod concertat cu alte persoane fizice sau juridice in ceea ce priveste Emitentul.

Numarul de actiuni obiect al procedurii de retragere este de 46.709 actiuni. UNIREA SHOPPING CENTER SA este persoana in contul careia vor fi alocate actiunile care fac obiectul procedurii de retragere.

### 3. Pretul care urmeaza a fi platit actionarilor

In conformitate cu art. 44 din Legea nr. 24/2017, republicata, actionarul majoritar care, urmare a unei Oferte Publice de Cumparare, se afla intr-una din urmatoarele situatii: (i) detine actiuni reprezentand cel putin 95% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 95% din drepturile de vot ce pot fi efectiv exercitate; (ii) a achizitionat, in cadrul ofertei publice de cumparare adresate tuturor actionarilor si pentru toate detinerile acestora, actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot si cel putin 90% din drepturile de vot vizate in cadrul ofertei, are dreptul sa solicite actionarilor care nu au subscris in cadrul ofertei, sa-i vanda respectivele actiuni, la un pret echitabil. Dreptul prevazut in art. 44 din Legea nr. 24/2017, republicata, poate fi exercitat in termen de 3 luni de la data inchiderii ofertei publice de cumparare.

Actionarul majoritar (UNIREA SHOPPING CENTER SA) impreuna cu persoana cu care actioneaza in mod concertat (THE NOVA GROUP INVESTMENTS BV), in urma ofertei publice de cumparare derulata in perioada 14.07.2021 – 27.07.2021, detine un numar de 1.912.116 actiuni, reprezentand 97,6154% din capitalul social si 97,6154% din drepturile de vot in cadrul ICSIM SA. Pretul la care s-a desfasurat Oferta publica de cumparare derulata in perioada 14.07.2021 – 27.07.2021 a fost de 11,50 lei/actiune, fiind achizitionate de catre ofertant un numar de 244.049 actiuni ICSIM SA, din totalul de 290.759 actiuni ce au facut obiectul ofertei.

Pretul oferit in cadrul ofertei publice de cumparare este considerat un pret echitabil daca actionarul majoritar a achizitionat in cadrul ofertei publice de cumparare actiuni reprezentand cel putin 90% din numarul total de actiuni din capitalul social care confera drept de vot vizate in oferta. In caz contrar, pretul va fi determinat de un evaluator autorizat, conform legii, potrivit standardelor de evaluare in vigoare, potrivit legii.

**Pretul ce urmeaza a fi platit actionarilor, determinat de un evaluator autorizat de catre ASF este de 11,50 lei pentru fiecare actiune.**

Calculul si plata impozitului pe castigul de capital cad in sarcina fiecarui actionar minoritar in parte.



### 4. Informatii privind identitatea evaluatorului independent si metoda utilizata de acesta in fundamentarea pretului

Pretul pe actiune oferit de catre actionarul UNIREA SHOPPING CENTER SA a fost calculat de catre evaluatorul Neoconsult Valuation SRL, cu sediul in Mun. Bucuresti, Bd. Unirii nr. 20, bl. 5C, ap. 5, sector 4, membru ANEVAR, inregistrat in Registrul ASF.

Pentru estimarea valorii de piata a societatii ICSIM SA evaluatorul a aplicat urmatoarele metode de evaluare in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si legislatia romaneasca in vigoare si anume:

✓ Abordarea prin venit:

Metoda capitalizarii directe, evaluatorul avand ca baza veniturile nete realizabile tinand cont de situatia contractelor de inchiriere la data evaluarii.

✓ Abordarea pe baza de active:

Conform celor specificate de evaluator in raportul de evaluare: *SEV recomanda pentru evaluarea unei intreprinderi sau unei participatii la capitalul intreprinderii, abordarea prin*

*piata si prin venit, abordarea prin cost fiind recomandata pentru intreprinderile aflate in stadiul incipient sau recent infiintate, cand profitul si/sau fluxul de numerar nu pot fi determinate in mod credibil si daca exista informatii de piata adecvate despre activele entitatii.*

✓ **Abordarea prin piata**

Conform celor specificate de evaluator in raportul de evaluare: *Avand in vedere natura societatii analizate si faptul ca exista un numar limitat de companii similare care sa activeze pe piata din Romania si sa fie comparabile cu subiectul in ceea ce priveste dimensiunea companiei, numarul si tipul activelor detinute, am considerat inoportuna aplicarea acestei metode.*

In cele ce urmeaza, conform celor specificate de evaluator in raportul de evaluare, sunt prezentate valorile unei actiuni pentru fiecare caz in parte:

- ✓ Valoarea rezultata in cadrul Abordarii prin venit: 10,8794 lei/actiune
- ✓ Valoarea rezultata in cadrul Abordarii pe baza de active: 11,0004 lei/actiune

Avand in vedere aspectele prezentate in cadrul raportului de evaluare, evaluatorul considera ca pentru scopul evaluarii si relevanta datelor si informatiilor utilizate in aplicarea metodelor de evaluare aplicate ICSIM SA, rezultatul abordarii prin active este cel mai reprezentativ.

Astfel, evaluatorul considera ca motivele pentru alegerea acestei abordari sunt urmatoarele: domeniul de activitate al companiei ce presupune exploatarea unor proprietati imobiliare. Valoarea de piata a acestor active a fost determinata de catre evaluator in cadrul abordarii prin active.

In consecinta, in baza analizei detaliate a evaluatorului asa cum a fost aceasta prezentata in cadrul raportului de evaluare si anexele aferente, valoarea de piata a unei actiuni a ICSIM SA este la 30.06.2021:

**V<sub>piata</sub> = 11,0004 lei / actiune**

Avand in vedere cele de mai sus, evaluatorul considera ca valoarea capitalului actionarilor companiei ICSIM SA este la data de 30.06.2021:

**V<sub>piata</sub> = 21.547.819 lei**

Conform raportului de evaluare, data evaluarii societatii ICSIM SA este 30.06.2021 iar data raportului de evaluare este 05.08.2021.

Raportul de evaluare care a stat la baza stabilirii pretului la care urmeaza a se realiza retragerea actionarilor in conformitate cu prevederile art. 44 din Legea nr. 24/2017, republicata, va fi pus la dispozitia actionarilor societatii ICSIM SA., incepand cu data publicarii prezentului anunt si pana la finalizarea procedurii de retragere de la tranzactionare, la sediul emitentului din Bucuresti, sector 3, Str. Valsanesti nr. 1, Cladire Administrativa, Parter, la sediul Intermediarului PRIME TRANSACTION SA din Str. Caloian Judetul nr. 22, sector 3, Bucuresti si la sediul ofertantului UNIREA SHOPPING CENTER SA din Str. Piata Unirii nr. 1, sector 3, Bucuresti, precum si pe website-ul emitentului ([www.icsim.ro](http://www.icsim.ro)), pe website-ul Intermediarului ([www.primet.ro](http://www.primet.ro)) si pe website-ul ofertantului ([www.unireashop.ro](http://www.unireashop.ro)).

## 5. Perioada si locul unde vor putea fi depuse actiunile

In conformitate cu prevederile legislatiei pietei de capital, actionarii existenti sunt obligati sa vanda actiunile detinute catre actionarul UNIREA SHOPPING CENTER SA care initiaza procedura impreuna cu actionarii cu care aceasta actioneaza in mod concertat si pot notifica Intermediarului, in termen de maxim 10 zile lucratoare de la data publicarii prezentului anunt, respectiv incepand cu data de 13.09.2021 si pana la data de 24.09.2021, asupra modalitatii alese pentru plata actiunilor detinute, respectiv: (i) **mandat postal cu confirmare de primire** sau (ii) **transfer bancar in contul personal indicat de actionar**. Notificarea se poate face prin scrisoare recomandata la adresa Intermediarului din Str. Caloian Judetul nr. 22, sector 3, Bucuresti, cod postal 031114, prin fax la numarul 021/321.59.81 sau pe e-mail: [office@primet.ro](mailto:office@primet.ro), cu precizarea ca notificarea trebuie sa fie primita de catre Intermediar pana cel tarziu in ultima zi a termenului de notificare, la ora 17<sup>00</sup>. Informatii privind documentele ce trebuie sa insoteasca notificarea pot fi obtinute contactand Intermediarul - SSIF PRIME TRANSACTION SA la urmatoarele numere de telefon: 021/322.46.14 sau 0749.044.044.

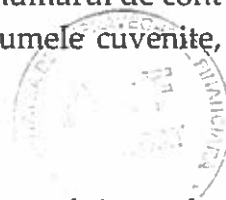
In vederea incasarii sumelor pentru actiunile lor, actionarii minoritari ai ICSIM SA trebuie sa transmita Intermediarului pe langa notificare si urmatoarele documente :

**A. Actionarii persoane fizice (rezidente sau nerezidente):**

- ✓ Copia cartii de identitate, pasaport, certificat de nastere sau a altui document care indica codul numeric personal;
- ✓ Certificatul de mostenitor, sau certificatul de legatar cu titlu particular, sau actul de partaj, sau sentinta judecatoreasca, sa, dupa caz, orice alt document care atesta ca solicitantul a dobandit prin mostenire de la actionarul minoritar decedat actiunile ICSIM SA;
- ✓ In cazul persoanelor fara capacitate de exercitiu – copia cartii de identitate a tutorelui/curatorului precum si copia documentului prin care s-a instituit tutela/curatela; in cazul persoanelor cu capacitate de exercitiu restransa – acordul reprezentantului legal pentru efectuarea platii;
- ✓ Extras de cont bancar deschis pe numele beneficiarului vizat de banca la care acesta are deschis contul din care sa rezulte numele actionarului, numarul de cont (IBAN) in care actionarul minoritar doreste sa-i fie transferate sumele cuvenite, denumirea si datele de identificare ale bancii.

**B. Actionarii persoane juridice (rezidente sau nerezidente):**

- ✓ Copie a certificatului de inregistrare de la Oficiul Registrului Comertului sau alta institutie echivalenta sau orice document doveditor conform legislatiei aplicabile unei entitati nerezidente, insotit de traducere legalizata in limba romana;
- ✓ Certificat constatator emis de catre Oficiul Registrului Comertului sau orice document echivalent conform legislatiei aplicabil persoanei juridice nerezidente, dar nu mai vechi de 30 de zile anterioare initierii procedurii de retragere, insotit de traducere legalizata in limba romana – in original;
- ✓ Extras de cont bancar deschis pe numele beneficiarului vizat de banca la care acesta are deschis contul din care sa rezulte numele actionarului, numarul de cont (IBAN) in care actionarul minoritar doreste sa-i fie transferate sumele cuvenite, denumirea si datele de identificare ale bancii.



In cazul in care o asemenea notificare din partea actionarului nu este facuta catre Intermediarul – SSIF PRIME TRANSACTION SA, acesta efectueaza plata actiunilor prin mandat postal cu confirmare de primire la adresa actionarului mentionata in structura consolidata a actionariatului emitentului primita de la Depozitarul Central SA.

#### **6. Modalitatile si termenul de plata al actiunilor**

In termen de maximum 5 zile lucratoare de la expirarea termenului de comunicare prevazut la punctul 5 de mai sus, Intermediarul efectueaza platile catre actionarii indreptatiti. In situatia in care sumele platite actionarilor sunt returnate Intermediarului, acesta le depune intr-un cont deschis de UNIREA SHOPPING CENTER SA la o banca autorizata de BNR in favoarea actionarilor care au de incasat contravaloarea actiunilor.

Informatiile privind numele bancii si numarul contului deschis de UNIREA SHOPPING CENTER SA in favoarea actionarilor minoritari, care nu au incasat contravaloarea actiunilor detinute, vor fi comunicate acestora dupa aprobarea anuntului de retragere de catre ASF prin aceleasi modalitati de publicare ca si anuntul initial.

Dovada realizarii platilor catre actionarii minoritari si a constituirii contului mentionat la alineatul anterior este transmisa Depozitarului Central in vederea efectuarii transferului de proprietate asupra actiunilor platite, catre actionarul care isi exercita dreptul precizat la art. 44 din Legea nr. 24/2017, republicata, in termen de maximum 3 zile lucratoare de la expirarea termenului de efectuare a platilor. Transferul dreptului de proprietate este efectuat de catre Depozitarului Central in maximum 4 zile lucratoare de la primirea documentelor mentionate anterior.

#### **7. Denumirea intermediarului prin care se realizeaza retragerea actionarilor**

PRIME TRANSACTION SA, persoana juridica romana, inregistrata la ONRC Bucuresti sub nr. J40/3426/1997, CUI 9427502, cu sediul in Str. Caloian Judetul nr. 22, Sector 3, Bucuresti, Romania, telefon: 021/322.46.14; fax 021/321.59.81, e-mail: [office@primet.ro](mailto:office@primet.ro), website: [www.primet.ro](http://www.primet.ro), autorizata de catre CNVM/ASF prin Decizia nr. 1841/17.06.2003.

#### **8. Informatii privind contul ce va fi deschis de catre actionarul UNIREA SHOPPING CENTER SA in numele actionarilor cu care actioneaza in mod concertat, în favoarea acționarilor care nu vor încasa contravaloarea acțiunilor sau modalitatea in care actionarii minoritari sunt informati cu privire la numarul contului si banca unde contul este deschis**

In situatia in care sumele platite actionarilor minoritari sunt returnate intermediarului acesta le va depune intr-un cont deschis de UNIREA SHOPPING CENTER SA la institutie de credit autorizata de Banca Nationala a Romaniei sau la o sucursala deschisa in Romania a unei institutii de credit autorizate in alt stat membru in favoarea actionarilor minoritari care nu au incasat contravaloarea actiunilor. Numele bancii si numarul contului deschis de UNIREA SHOPPING CENTER SA se va comunica actionarilor dupa aprobarea Anuntului de catre ASF. Contul nu este purtator de dobanda pentru actionarii minoritari.

De asemenea, actionarii interesati pot afla informatii atat despre procedura de retragere de la tranzactionare cat si despre contul deschis de UNIREA SHOPPING CENTER SA la institutie de credit autorizata de Banca Nationala a Romaniei sau la o sucursala deschisa in Romania a unei institutii de credit autorizate in alt stat membru, in favoarea actionarilor minoritari care nu au incasat contravaloarea actiunilor, atat de la ICSIM SA



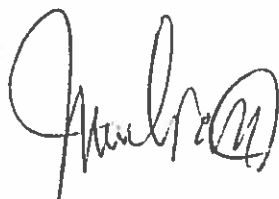
(Bucuresti, sector 3, Str. Valșanesti nr. 1, Cladire Administrativa, Parter, telefon: 021-256.04.28, [office@icsim.ro](mailto:office@icsim.ro)), cat si de la Intermediar (sediul in Bucuresti, Str. Caloian Judetul nr. 22, Sector 3, Bucuresti, Romania, telefon: 021/322.46.14; fax 021/321.59.81, e-mail: [office@primet.ro](mailto:office@primet.ro), website: [www.primet.ro](http://www.primet.ro)).

Conform art. 80 alin. (2) din Regulamentul ASF nr. 5/2018, cu modificarile si completarile ulterioare, acest anunt va fi publicat pe website-ul ASF ([www.asfromania.ro](http://www.asfromania.ro)) si al BVB ([www.bvb.ro](http://www.bvb.ro)), precum si in doua ziare financiare de circulatie nationala.

In conformitate cu prevederile art. 80 alin. (16) din Regulamentului ASF nr. 5/2018, cu modificarile si completarile ulterioare, costurile reprezentand comisioanele bancare precum si alte costuri aferente administrarii contului prevazut la art. 80 alin. (14) din Regulamentul ASF nr. 5/2018 vor fi suportate de catre actionarul UNIREA SHOPPING CENTER SA.

*Viza de aprobare aplicata pe prezentul anunt nu are valoare de garantie si nici nu reprezinta o alta forma de apreciere a ASF cu privire la oportunitatea, avantajele si dezavantajele, profitul ori riscurile pe care le-ar putea prezenta tranzactiile realizate ca urmare a procedurii obiect al anuntului. Decizia de aprobare certifica numai regularitatea anuntului in privinta exigentelor legii si ale normelor adoptate in aplicarea acesteia.*

**INTERMEDIAR,  
PRIME TRANSACTION SA  
Presedinte/Director General  
Uleia Ionel**



**ACTIONAR MAJORITAR,  
UNIREA SHOPPING CENTER SA  
Imputernicit legal  
GEORGESCU HORIA**

