

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Της προτεινόμενης αντιπαροχής των € 0,19 ανά μετοχή ονομαστικής αξίας € 0,34 που προσφέρουν οι προτείνοντες υφιστάμενοι μετόχοι:

κ.κ. Πόλυς Μαλλούππας και Ανδρέας Μαλλούπας

Στο πλαίσιο της Δημόσιας Πρότασης προς τους λοιπούς μετόχους για την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Δημόσιας Εταιρείας:

Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd

Διοικητικό Συμβούλιο
Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd
21 Ακαδημίας
ΚΕΜΑ Building, Όροφος 10
2107 Λευκωσία
Κύπρος

27 Μαΐου 2022

Κύριοι,

Έκθεση Ανεξάρτητου Ειδικού Εμπειρογνώμονα

Σύμφωνα με την επιστολή ανάθεσης εργασίας ημερομηνίας 19 Απριλίου 2022, έχουμε ετοιμάσει τη συνημμένη έκθεση ανεξάρτητου ειδικού εμπειρογνώμονα.

Σκοπός της έκθεσης αυτής είναι :

- Να εκφράσουμε γνώμη ως προς το κατά πόσον η προτεινόμενη αντιπαροχή που περιλαμβάνεται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης ημερομηνίας 3 Μαΐου 2022 από τους κ.κ. Πόλυ Μαλλούππα και Ανδρέα Μαλλούπα (οι «Προτείνοντες») προς τους λοιπούς μετόχους της εταιρείας Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd (η « Υπό Εξαγορά Εταιρεία») είναι δίκαιη και εύλογη,
- Να εκφράσουμε άποψη επί της βάσης του υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε προς τον καθορισμό της αντιπαροχής.

Η υποχρέωση για την ετοιμασία της έκθεσης αυτής απορρέει από τον Περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγορών Νόμο Ν41(Ι)/2007 ως τροποποιήθηκε και τις σχετικές οδηγίες.

Η εργασία μας ολοκληρώθηκε στις 27 Μαΐου 2022 και δεν γνωρίζουμε και δεν είμαστε υπεύθυνοι για οτιδήποτε το οποίο έχει συμβεί μετά την αποπεράτωση της εργασίας μας το οποίο μπορεί να επηρεάσει τις πληροφορίες και τα στοιχεία που περιλαμβάνονται σε αυτή την έκθεση.

Όλες οι πληροφορίες οι οποίες συμπεριλαμβάνονται στην έκθεση μας βασίζονται:

- Στην τιμή απόκτησης 7.400.000 μετοχών (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου) της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd από τους Προτείνοντες στις 24 Μαρτίου 2022,
- Στις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 2020 και 2021,
- Σε πληροφορίες και στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης ημερομηνίας 3 Μαΐου 2022,

- Σε πληροφορίες και στοιχεία της Εταιρείας Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd ως έχουν ανακοινωθεί,
- Σε πληροφορίες, στοιχεία και εξηγήσεις που μας έχουν παρασχεθεί από τη Διεύθυνση της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd, και
- Σε πληροφορίες και στοιχεία που αντλήσαμε από την αγορά.


Η έκθεση μας έχει ετοιμαστεί αποκλειστικά και μόνο, με βάση τη σχετική νομοθεσία που αναφέρεται πιο πάνω για να χρησιμοποιηθεί ως βοήθημα προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd για την αξιολόγηση της προτεινόμενης αντιπαροχής που αναφέρεται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης που ανακοινώθηκε από τους Προτείνοντες στις 3 Μαΐου 2022. Ως εκ τούτου δεν πρέπει να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό εκτός από αυτόν.

Διευκρινίζουμε επίσης ότι δεν έχουμε προβεί σε οποιοδήποτε διαδικασίες ελέγχου οι οποίες να αποσκοπούν στην βεβαίωση της ακρίβειας των πληροφοριών και στοιχείων που μας έχουν παρασχεθεί. Τέλος, θα θέλαμε να επισημάνουμε ότι η αξιολόγηση η οποία περιλαμβάνεται στη συνημμένη έκθεση μας δεν αποτελεί καθ'οποιοδήποτε τρόπο αποτίμηση της αξίας των τίτλων της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή οποιασδήποτε μορφής σε σημερινούς ή πιθανούς μελλοντικούς επενδυτές. Οι μέτοχοι της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd προτρέπονται να πάρουν τις δικές τους επαγγελματικές συμβουλές πριν αποφασίσουν για την αποδοχή ή μη της συγκεκριμένης Δημόσιας Πρότασης.

Είμαστε στη διάθεσή σας για περαιτέρω πληροφορίες που τυχόν χρειαστείτε.

Με εκτίμηση,

BDO Ltd
BDO Ltd
Certified Public Accountants (CY) and Registered Auditors



ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
1 ΟΡΙΣΜΟΙ	5
2 ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	6
3 ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΕΣ	10
4 ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	14
5 ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	18

1. ΟΡΙΣΜΟΙ

‘Δημόσια Πρόταση’/ΔΠ	:	Η περί της Προτεινόμενης Αντιπαροχής ανακοίνωση που αποστάλθηκε στην Επιτροπή της Σκοπευόμενης, στο ΧΑΚ, και στο διοικητικό συμβούλιο της σκοπευόμενης στις 24 Μαρτίου 2022
‘ΕΔΠ’	:	‘Εγγραφο Δημόσιας Πρότασης ημερομηνίας 3 Μαΐου 2022, το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τον περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμο του 2007 ως τροποποιήθηκε και την Οδηγία ΟΔ41-2007-03 του 2012 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με το περιεχόμενο του εγγράφου Δημόσιας Πρότασης.
‘ΕΚ’ ‘Επιτροπή’	:	Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου. Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου το οποίο συστάθηκε και λειτουργεί δυνάμει του περί Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου (Σύσταση και Αρμοδιότητες) Νόμου 2009.
‘ΚΑΕ’	:	Καθαρή Αξία Ενεργητικού.
‘Νόμος’	:	Περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμος του 2007 (Ν41(1)/2007) ως τροποποιήθηκε.
‘Περίοδος Αποδοχής’	:	Είναι η χρονική περίοδος κατά την οποία είναι δυνατή η αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης.
‘Προτεινόμενη Αντιπαροχή’	:	Το προτεινόμενο αντάλλαγμα των €0,19 μετρητά για κάθε μια συνήθη μετοχή ονομαστικής αξίας €0,34 που κατέχουν οι μέτοχοι της Σκοπευόμενης .
‘ΧΑΚ’	:	Το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.
‘Σκοπευόμενη Υπό εξαγορά Εταιρεία’	:	Η Εταιρεία Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd με αριθμό εγγραφής ΗΕ 17358
‘Προτείνοντες’	:	Οι κ.κ. Πόλυς Μαλλούππας και Ανδρέας Μαλλούπας.
‘CISCO’	:	Η εταιρεία The Cyprus Investment and Securities Corporation Limited.

2. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Σύμφωνα με τη Δημόσια Πρόταση, οι βασικοί όροι και προϋποθέσεις της αντιπαροχής είναι οι ακόλουθοι:

I. Προτεινόμενη Αντιπαροχή

Η σκοπούμενη αντιπαροχή για την απόκτηση των τίτλων της Mallourpas & Papacostas Public Co Ltd είναι €0,19 ανά μετοχή πληρωτέα σε μετρητά, σε όλους τους μετόχους που θα αποδεχτούν την Δημόσια Πρόταση.

II. Μετοχές της Σκοπευόμενης υπό την τωρινή κτίση των Προτείνοντων

Κατά την ημερομηνία του παρόντος εγγράφου, οι προτείνοντες κατέχουν άμεσα 19.308.897 μετοχές της Mallourpas & Papacostas Public Co Ltd (που αναλογεί σε ποσοστό του 44,69%) του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας και έμμεσα μαζί με τα πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες, 24.705.672, μετοχές (57,17%) του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας. 244.304 μετοχές από το σύνολο των 43.210.867 είναι ενεχυριασμένες.

III. Μετοχές της Mallourpas & Papacostas Public Co Ltd υπό μέλλουσα απόκτηση

Η Δημόσια Πρόταση αφορά την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, δηλαδή του υπόλοιπου 55,31% του μετοχικού κεφαλαίου που αποτελείτε από 23.901.970 μετοχές, οι οποίες θα κατανεμηθούν στους Προτείνοντες ως ακολούθως:

Προτείνοντες	Ποσοστό κατανομής
Πόλυς Μαλλούππας	75,00%
Ανδρέας Μαλλούππας	25,00%

IV. Προθέσεις/Σκοποί των Προτείνοντων

- Διαγραφή από το ΧΑΚ/ Γενική Στρατηγική των Προτείνοντων

Οι Προτείνοντες, σε περίπτωση που αποκτήσουν το 90% συν μια μετοχή του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, δεν προτίθενται να εξασκήσουν το δικαίωμα που τους παρέχεται από το άρθρο 36 του Νόμου για δικαίωμα εξαγοράς (squeeze out), σύμφωνα με τις διατάξεις του οποίου τους παρέχεται το δικαίωμα να αποκτήσουν τη μεταβίβαση όλων των υπόλοιπων τίτλων σε ίση τιμή και ίδια μορφή ως η προτεινόμενη αντιπαροχή.

Επίσης, οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να προχωρήσουν σε ενέργειες για διαγραφή των τίτλων της Mallourpas & Papacostas Public Co Ltd από το ΧΑΚ.

Σημειώνεται ότι υπάρχουν αρκετοί παράγοντες όπως εμπορικοί, λειτουργικοί, οικονομικοί και χρηματοοικονομικοί, συνεπεία των οποίων τα πραγματικά αποτελέσματα και εξελίξεις δύνανται να διαφοροποιηθούν ουσιωδώς από τις προθέσεις που αναφέρονται ρητά ή υποβάλλονται από τις εκτιμήσεις αυτές.

- **Μελλοντικές δραστηριότητες της Υπό Εξαγορά Εταιρείας**

Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να επιφέρουν αλλαγές στο αντικείμενο δραστηριότητας της Υπό Εξαγορά Εταιρείας που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την πώληση ειδών ένδυσης, υπόδησης, οικιακού εξοπλισμού και επενδύσεις, εμπορία και ανάπτυξη ακινήτων, αλλά ούτε και στον τρόπο και τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της.

- **Στοιχεία Ενεργητικού**

Οι Προτείνοντες προτίθενται να διατηρήσουν τα περιουσιακά στοιχεία της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για την άσκηση των συνήθων δραστηριοτήτων της και δεν σκοπεύουν να προβούν σε αλλαγή της χρήσης των στοιχείων πάγιου ενεργητικού της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να επιφέρουν αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας και ούτε προτίθενται να παραχωρήσουν οποιαδήποτε ειδικά οφέλη στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Mallourpas & Paracostas.

Άλλες προθέσεις

Οι Προτείνοντες δεν σκοπεύουν να επιφέρουν μονομερώς ουσιώδεις μεταβολές στην υφιστάμενη πολιτική απασχόλησης ή στο επίπεδο και τους όρους απασχόλησης στην Mallourpas & Paracostas.

Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να προβούν σε οποιαδήποτε τροποποίηση του Καταστατικού της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.

Οι Προτείνοντες δύνανται να εξετάσουν σε μελλοντικό χρόνο το ενδεχόμενο ανασυγκρότησης των δραστηριοτήτων της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για την πιο ομαλή και αποτελεσματική λειτουργία του Συγκροτήματος χωρίς να επηρεαστεί η φύση των δραστηριοτήτων της Υπό Εξαγορά Εταιρείας και χωρίς αυτό να επιφέρει επιπτώσεις στα συμφέροντα των μετόχων.

V. Ελάχιστα κριτήρια Διασποράς

Το Διοικητικό Συμβούλιο του ΧΑΚ δύναται να προβαίνει στη διαγραφή από το ΧΑΚ εταιρειών οι οποίες δεν ικανοποιούν τα ελάχιστα κριτήρια διασποράς των αγορών του ΧΑΚ στις οποίες είναι εισηγμένες.

Τα ελάχιστα κριτήρια διασποράς στην περίπτωση της Εναλλακτικής Αγοράς όπου είναι εισηγμένη η Υπό Εξαγορά Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 3.3.1.(γ) της Κανονιστικής Διοικητικής Πράξης 379/2014 (ως έχει τροποποιηθεί) αναφέρουν ότι “τουλάχιστον 10% των μετοχών που προτείνονται για εισαγωγή κατέχονται από το ευρύ κοινό και από τουλάχιστον 100 φυσικά ή νομικά πρόσωπα και κανένας μέτοχος δεν ελέγχει άμεσα ή έμμεσα ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 75% που κατόπιν ειδικής απόφασης του Συμβουλίου σε περίπτωση

νεοεισερχόμενου εκδότη ή εκδότη για τον οποίο έχει γίνει πρόσφατα δημόσια πρόταση δυνατόν να επιτραπεί όπως φτάνει μέχρι το 90%.”.

VI. Δικαίωμα Εξόδου

Σύμφωνα με το άρθρο 37 του περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε («Δικαίωμα εξόδου»), εάν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας πρότασης, ο προτείνων κατέχει τίτλους που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον 90% του συνόλου των τίτλων που φέρουν δικαιώματα ψήφου και τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της υπό εξαγορά εταιρείας ή έχει αποκτήσει ή έχει συμφωνήσει οριστικά να αποκτήσει, σε συνέχεια αποδοχής της δημόσιας πρότασης, τίτλους που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% του συνόλου των τίτλων της υπό εξαγορά εταιρείας που φέρουν δικαιώματα ψήφου και τουλάχιστον το 90% των δικαιωμάτων ψήφου που περιλαμβάνονται στη δημόσια πρόταση, ο κάτοχος των εναπομεινάντων τίτλων της υπό εξαγορά εταιρείας δικαιούται να απαιτήσει από τον προτείνοντα όπως αγοράσει και τους δικούς του τίτλους σε δίκαιη τιμή εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη λήξη της περιόδου αποδοχής της δημόσιας πρότασης. Σε κάθε περίπτωση για σκοπούς της παρούσας Δημόσιας Πρότασης η δίκαιη τιμή έχει καθοριστεί στα €0,19.

Εάν με τη λήξη της Δημόσιας Πρότασης οι Προτείνοντες αποκτήσουν ποσοστό τουλάχιστον του 90% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, και ισχύουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 37 του Νόμου, οι Προτείνοντες θα ανακοινώσουν την άσκηση του Δικαιώματος εξόδου (Sell Out) από μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας όπως ορίζει το άρθρο 7 του Νόμου.

VII. Χρονοδιάγραμμα Δημόσιας Πρότασης

Το χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Πρότασης και των σχετικών με αυτήν ενεργειών, σύμφωνα με το ΕΔΠ, αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Ημερομηνία	Γεγονός
24 Μαρτίου 2022	Ανακοίνωση οριστικής απόφασης διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης
5 Απριλίου 2022	Συμπληρωματική ανακοίνωση σχετικά με τη διατύπωση Δημόσιας Πρότασης
3 Μαΐου 2022	Ημερομηνία έγκρισης του Εγγράφου Δημόσιας Πρότασης
4 Μαΐου 2022	Ανακοίνωση έγκρισης του Εγγράφου Δημόσιας Πρότασης
5 Μαΐου 2022	Δημοσίευση έγκρισης του Εγγράφου Δημόσιας Πρότασης σε δύο εφημερίδες Παγκύπριας κυκλοφορίας
11 Μαΐου 2022	Δημοσίευση και Αποστολή Εγγράφου και Έντυπου Αποδοχής και Μεταβίβασης
11 Μαΐου 2022- 4 Ιουλίου 2022	Περίοδος αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης
6 Ιουλίου 2022	Ανακοίνωση αποτελέσματος Δημόσιας Πρότασης
7 Ιουλίου 2022	Δημοσίευση αποτελέσματος της Δημόσιας Πρότασης σε δύο εφημερίδες Παγκύπριας κυκλοφορίας

Πληροφορίες για τη Σκοπευόμενη μπορούν να αντληθούν από το ΕΔΠ ημερομηνίας 3 Μαΐου 2022, καθώς και στην Επίσημη ιστοσελίδα του Χ.Α.Κ. (www.cse.com.cy), καθότι η εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χ.Α.Κ.

Σε περίπτωση που εγκριθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Έγγραφο Ανταγωνιστικής Δημόσιας Πρότασης και οι Προτείνοντες δεν ανακαλέσουν τη Δημόσια Πρόταση, τότε η Περίοδος Αποδοχής θα παραταθεί αυτομάτως μέχρι την λήξη της περιόδου αποδοχής της ανταγωνιστικής αυτής πρότασης. Σε περίπτωση αναθεώρησης της πρότασης, η προθεσμία αποδοχής παρατείνεται αυτόματα κατά δύο εβδομάδες σύμφωνα με το άρθρο 28(9) του Νόμου.

VIII. Επιπρόσθετες πληροφορίες

- Ως αποτέλεσμα της απόκτησης 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου) της Mallouppras & Papacostas Public Co Ltd (“υπό εξαγορά εταιρεία”) από τους κ.κ. Πόλυ Μαλλούππα (1.350.000 μετοχές) και Ανδρέα Μαλλούππα (6.050.000 μετοχές) στις 24 Μαρτίου 2022, οι κ.κ. Πόλυ Μαλλούππας και Ανδρέας Μαλλούππας (οι «Προτείνοντες») υποχρεώθηκαν, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Περί Δημόσιων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε, όπως υποβάλλουν Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση για εξαγορά των υπόλοιπων μετοχών της Mallouppras & Papacostas Public Co Ltd, στα €0,19 ανά μετοχή, οι οποίες δεν κατέχονται άμεσα ή έμμεσα από τους Προτείνοντες.
- Δεν πραγματοποιήθηκαν οποιεσδήποτε άλλες χρηματιστηριακές ή εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές σε σχέση με οποιεσδήποτε μετοχές ή τίτλους οποιασδήποτε φύσεως (ενεχυριασμένους) της Mallouppras & Papacostas Public Co Ltd κατά την διάρκεια των 12 μηνών που προηγούνται της ημερομηνίας ανακοίνωσης της οριστικής Δημόσιας Πρότασης, από α) τους Προτείνοντες, ή και β) από τρίτα πρόσωπα τα οποία ενεργούν για λογαριασμό των Προτείνοντων, ή και γ) από επιχειρήσεις ελεγχόμενες από τους Προτείνοντες ή / και δ) από πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες.
- Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να προχωρήσουν σε οποιαδήποτε ειδικά ωφελήματα στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.
- Δεν υπάρχει οποιαδήποτε συμφωνία στην οποία οι Προτείνοντες μετέχουν ή γνωρίζουν αναφορικά με την παρούσα Δημόσια Πρόταση ή την άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που συνάπτονται στους τίτλους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.
- Οι Προτείνοντες ενεργούν εξ' ονόματος τους και όχι για λογαριασμό άλλου προσώπου στη Δημόσια Πρόταση.

3. ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΕΣ

Βάση υπολογισμού αντιπαροχής από τους Προτείνοντες

Σύμφωνα με την Δημόσια Πρόταση για το καθορισμό της Προτεινόμενης Αντιπαροχής οι Προτείνοντες έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα:

- Την τιμή αγοράς των 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd, που αντιστοιχεί σε ποσοστό 17,13% του εκδομένου μετοχικού της κεφαλαίου, από τους κ.κ. Πόλυ Μαλλούππα και Ανδρέα Μαλλούππα, η οποία έγινε στις 24 Μαρτίου 2022 με προσυμφωνημένες συναλλαγές αγοράς στο ΧΑΚ, 1.350.000 μετοχών από τον κ. Πόλυ Μαλλούππα και 6.050.000 μετοχών από τον κ. Ανδρέα Μαλλούππα. Οι εν λόγω συναλλαγές έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση (arm's length) από ανεξάρτητους θεσμικούς επενδυτές και είχαν ως αποτέλεσμα την κατοχή της Υπό Εξαγορά Εταιρείας 44,69% άμεσα και μαζί με πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες σε 57,17%.
- Τον όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ ο οποίος ανήλθε συνολικά σε 269.345 μετοχές και οποίος αντιπροσωπεύει το 0,62% των εκδομένων μετοχών. Ο όγκος συναλλαγών κατά μέσο όρο δεν ξεπερνούσε τις 1.086 μετοχές την ημέρα και για το τελευταίο 6μηνο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ δεν ξεπερνούσε τις 896 μετοχές την ημέρα. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το 12μηνο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ πραγματοποιήθηκαν 248 χρηματιστηριακές πράξεις.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει το ποσοστό εμπορευσιμότητας σε σχέση με τις χρηματιστηριακές συναντήσεις ως συνάρτηση του συνολικού εκδοθέν μετοχικού κεφαλαίου της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd που ανέρχεται σε 43.210.867 μετοχές για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ.

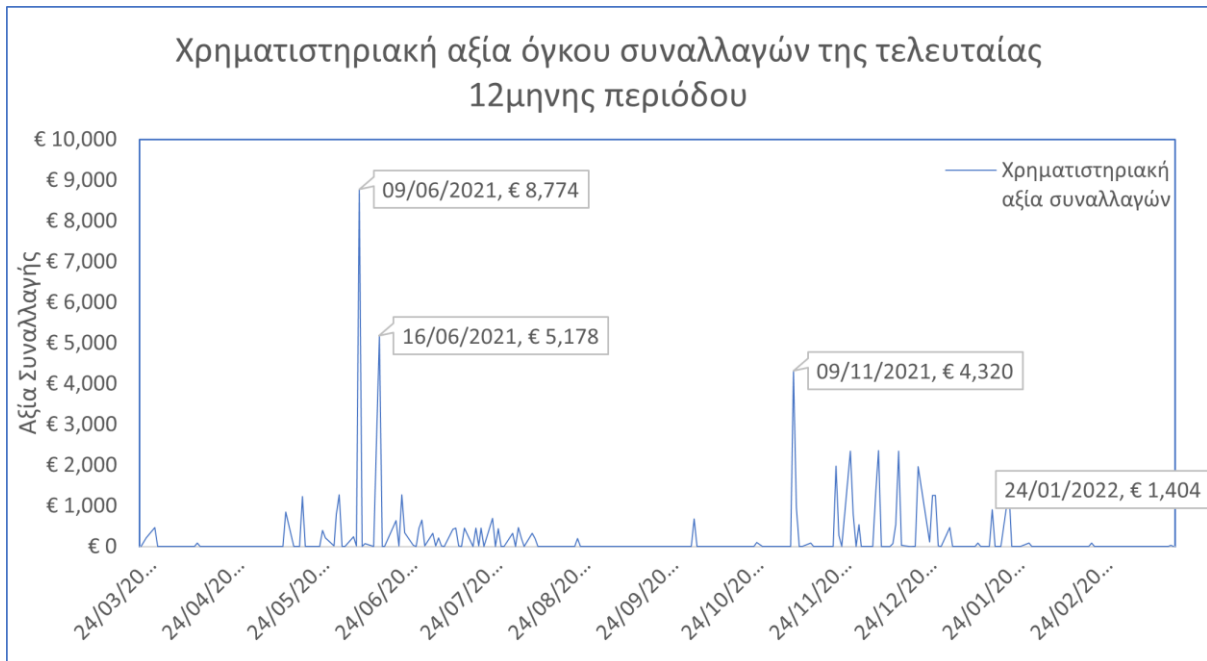
Περίοδος	Όγκος συναλλαγών (Αρ. μετοχών)	Μέσος ημερήσιος όγκος συναλλαγών (Αρ. Μετοχών)	Ποσοστό εμπορευσιμότητας
12 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	269.345	1.086	0,6233%
9 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	151.539	798	0,3507%
6 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	111.090	896	0,2571%
5 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	107.964	1.038	0,2499%

4 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	84.004	1.012	0,1944%
3 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	23.804	390	0,0551%
2 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	6.924	165	0,0160%
1 μήνας πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	154	8	0,0004%

Ο πιο κάτω πίνακας δείχνει τον αριθμό των χρηματιστηριακών συναντήσεων κατά τις οποίες διαπραγματεύτηκε η μετοχή της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd κατά τους τελευταίους 12 μήνες:

Περίοδος	Χρηματιστηριακές συναντήσεις	Χρηματιστηριακές Συναντήσεις κατά τις οποίες η μετοχή διαπραγματευόταν
12 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	248	73
9 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	190	55
6 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	124	29
5 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	104	28
4 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	83	24
3 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	61	11
2 μήνες πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	42	4
1 μήνας πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ	19	1

Το πιο κάτω γράφημα παρουσιάζει την εμπορευσιμότητα της τιμής της μετοχής για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ.



- Τον μέσο όρο τιμής κλεισίματος της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd για τους δώδεκα μήνες που προηγήθηκαν της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης που ανέρχεται σε €0,2172 καθώς και την τιμή κλεισίματος της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης η οποία κυμάνθηκε από €0,186 μέχρι €0,252 και μεταξύ €0,200 μέχρι €0,252 κατά τους τελευταίους 6 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης. Αξίζει να σημειωθεί δε ότι ο μέσος όρος τιμής κλεισίματος για το τελευταίο 4μηνο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης ήταν €0,233. Η προτεινόμενη αντιπαροχή είναι σε υπεραξία (premium) επί της χαμηλότερης τιμής κλεισίματος για τους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης (€0,186) κατά 2,15%.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την έκπτωση της Προτεινόμενης Αντιπαροχής σε σχέση με τη Μέση Τιμή Κλεισίματος.

Ημερομηνία	Μέση τιμή κλεισίματος €	Προτεινόμενη Αντιπαροχή	% Έκπτωση Προτεινόμενη Αντιπαροχής από μέση τιμή κλεισίματος
23/03/2022	0,2320	0,19	-18,10%
22/02/2022	0,2420	0,19	-21,49%
31/01/2022	0,2300	0,19	-17,39%
03/01/2022	0,2320	0,19	-18,10%

30/11/2021	0,2380	0,19	-20,17%
27/10/2021	0,2250	0,19	-15,56%
25/08/2021	0,2000	0,19	-5,00%

- Την ΚΑΕ ανά μετοχή της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd στις 31 Δεκεμβρίου 2021, 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019. Με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd η ΚΑΕ διαμορφώθηκε στα €0,59 στις 31 Δεκεμβρίου 2021, στα €0,53 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στα €0,52 στις 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό όσον αφορά τις υπάρχουσες αβεβαιότητες, τη μεταβλητότητα και την δυνατή αύξηση των επιχειρηματικών και επενδυτικών κινδύνων

Καθορισμός Προτεινόμενης Αντιπαροχής

Οι Προτείνοντες καθόρισαν την Προτεινόμενη Αντιπαροχή σε €0,19 ανά μετοχή, η οποία έχει ως βάση υπολογισμού την τιμή αγοράς των 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της) που έγινε σε καθαρά εμπορική βάση από ανεξάρτητους πωλητές. Συγκεκριμένα, η Προτεινόμενη Αντιπαροχή των €0,19 ανά μετοχή είναι σε έκπτωση της τιμής κλεισίματος της μετοχής που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης διατύπωσης ΔΠ (€0,232) κατά 18,10%. Επίσης οι Προτείνοντες έλαβαν υπόψη τον μέσο όρο τιμής κλεισίματος καθώς και την τιμή κλεισίματος της μετοχής της Εταιρείας στο ΧΑΚ για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης διατύπωσης της ΔΠ, η οποία κυμάνθηκε από €0,186 μέχρι €0,252 και τον περιορισμένο όγκο συναλλαγών της μετοχής στο ΧΑΚ.

Οι Προτείνοντες δεν έλαβαν σημαντικά υπόψη στον καθορισμό της Προτεινόμενης Αντιπαροχής την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd, η οποία διαμορφώθηκε στα €0,59 με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd στις 31 Δεκεμβρίου 2021, καθ' ότι είναι της άποψης ότι η Καθαρή Αξία Ενεργητικού αποτελείται από στοιχεία ενεργητικού που δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς τους μετόχους της υπό εξαγορά εταιρείας.

Εμπορευσιμότητα

Σύμφωνα με τους Προτείνοντες, η Προτεινόμενη Αντιπαροχή δίνει την δυνατότητα στους μετόχους να ρευστοποιήσουν την επένδυσή τους λαμβάνοντας υπόψη και τον χαμηλό όγκο συναλλαγών/τους πολύ χαμηλούς όγκους διαπραγμάτευσης των μετοχών της Υπό Εξαγοράς Εταιρείας.

Ενδεικτικά το ποσοστό εμπορευσιμότητας της Υπό Εξαγοράς Εταιρείας κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν την Ανακοίνωση της οριστικής απόφασης για διατύπωσης της ΔΠ, ήταν 0,623% του εκδοθέν κεφαλαίου και δε τους τελευταίους 2 μήνες, σε μόλις 0,016%.

Προτεινόμενη Αντιπαροχή σε σχέση με την Χρηματιστηριακή αξία

Η Προτεινόμενη Αντιπαροχή αντιπροσωπεύει τιμή σε έκπτωση 18,10% σε σχέση με την πιο πρόσφατη διαθέσιμη μέση τιμή κλεισίματος της μετοχής της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd πριν την ανακοίνωση της ΔΠ.

4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Όπως προνοείται από τον περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου Ν41(Ι) του 2007, και σύμφωνα με τους όρους εντολής μας, εξετάζουμε τη βάση υπολογισμού που υιοθέτησαν οι Προτείνοντες καθώς και το ύψος της Προτεινόμενης Αντιπαροχής. Στο μέρος αυτό της έκθεσης μας παραθέτουμε την αξιολόγηση μας επί της βάσης υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο 3 της έκθεσης μας, καθώς και το ύψος της Προτεινόμενης Αντιπαροχής.

I. Χρηματιστηριακή Αξία

Η χρήση της Χρηματιστηριακής Αξίας θεωρείται ενδεδειγμένη βάση αξιολόγησης στις περιπτώσεις τίτλων που είναι εισηγμένοι και διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά. Εκτιμάται πως η άποψη αυτή ισχύει και στην κυπριακή κεφαλαιαγορά παρά τους περιορισμούς που προκύπτουν από το περιορισμένο βάθος και πιθανώς αποτελεσματικότητας του ΧΑΚ.

Οι Προτείνοντες σύμφωνα με το Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης κατά τον καθορισμό της αντιπαροχής της Δημόσιας Πρότασης έλαβαν υπόψη τα ακόλουθα:

- την τιμή αγοράς των 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd) από τους κ.κ. Πόλυ Μαλλούππα και Ανδρέα Μαλλούππα, η οποία έγινε στις 24 Μαρτίου 2022 με προσυμφωνημένες συναλλαγές αγοράς στο ΧΑΚ, 1.350.000 μετοχών από τον κ. Πόλυ Μαλλούππα και 6.050.000 μετοχών από τον κ. Ανδρέα Μαλλούππα. Οι εν λόγω συναλλαγές έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση (arm's length) από ανεξάρτητους θεσμικούς επενδυτές και είχαν ως αποτέλεσμα την κατοχή της Υπό Εξαγορά Εταιρείας 44,69% άμεσα και 57,17% έμμεσα μαζί με πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες.
- τον πολύ χαμηλό όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd για τις περιόδους μέχρι 12 μηνών που προηγήθηκαν της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης ο οποίος κατά μέσο όρο δεν ξεπερνούσε τις 1.086 μετοχές την ημέρα και για το τελευταίο 6μηνο δεν ξεπερνούσε τις 896 μετοχές την ημέρα. Κατά την 12μηνιαία περίοδο πραγματοποιήθηκαν 248 χρηματιστηριακές συναντήσεις διαπραγμάτευσης της μετοχής της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd.
- Τον μέσο όρο τιμής κλεισίματος της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd για τους δώδεκα μήνες που προηγήθηκαν της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης που ανέρχεται σε €0,2172 καθώς και την τιμή κλεισίματος της Mallouppras & Paracostas Public Co Ltd η οποία κυμάνθηκε μεταξύ €0,186 μέχρι €0,252 για τις περιόδους μέχρι 12 μηνών, που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης

και μεταξύ €0,2 μέχρι €0,252 κατά τους τελευταίους 6 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης. Αξίζει να σημειωθεί ότι ο μέσος όρος τιμής κλεισίματος για το τελευταίο 4μηνο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης ήταν €0,233.

- Το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό όσον αφορά τις υπάρχουσες αβεβαιότητες, τη μεταβλητότητα και την δυνατή αύξηση των επιχειρηματικών και επενδυτικών κινδύνων.

Οι Προτείνοντες καθόρισαν την Προτεινόμενη Αντιπαροχή στα €0,19 ανά μετοχή έχοντας ως βάση υπολογισμού την τιμή της αγοράς 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου) της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd από τους Προτείνοντες που ήταν σε καθαρά εμπορική βάση (arm's length) και από ανεξάρτητους πωλητές. Συγκεκριμένα, η Προτεινόμενη Αντιπαροχή των €0,19 ανά μετοχή είναι σε έκπτωση επί της τιμής κλεισίματος της μετοχής την ημέρα που προηγήθηκε της οριστικής ανακοίνωσης της Δημόσιας Πρότασης (€0,232) σε ποσοστό 18,10%.

Σε χρηματιστήρια όπου επικρατούν συνθήκες περιορισμένης ρευστότητας, όπως είναι τα τελευταία χρόνια το ΧΑΚ, ούτε η τιμή αγοράς πιθανό να μην είναι διαθέσιμη προς τους περισσότερους μετόχους, ιδιαίτερα αν κατέχουν σημαντικό αριθμό μετοχών, αφού προσπάθειες να πουλήσουν μεγάλο αριθμό μετοχών πιθανό να ωθήσουν την τιμή χαμηλότερα. Η μικρή εμπορευσιμότητα των μετοχών της υπό εξαγορά εταιρείας στο ΧΑΚ κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν την ανακοίνωση της Δημόσιας Πρότασης δημιουργεί περιορισμούς σε προσπάθειες ρευστοποίησης των μετοχών από τους μετόχους της υπό εξαγορά εταιρείας. Η εμπορευσιμότητα των μετοχών της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd Ltd παρέμεινε κατά την διάρκεια των τελευταίων μηνών σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Ενδεικτικά κατά τους τελευταίους 12 μήνες πραγματοποιήθηκαν 248 χρηματιστηριακές διαπραγματεύσεις των μετοχών της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd που ο συνολικός όγκος συναλλαγών τους δεν ξεπέρασε το 0,623% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της.

Η Προτεινόμενη Αντιπαροχή είναι χαμηλότερη από την τιμή κλεισίματος κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν την διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης και χαμηλότερη από την τιμή κλεισίματος πριν την ημερομηνία διατύπωσης της πρόθεσης κατάθεσης ΕΔΠ (€0,233).

Η προσφερόμενη τιμή των €0,19 ανά μετοχή εμπεριέχει ποσοστό έκπτωσης της τάξης του 18,10% σε σχέση με την τιμή του κλεισίματος της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd στις 23 Μαρτίου 2022 (μία εργάσιμη μέρα πριν την ημερομηνία Ανακοίνωσης οριστικής απόφασης διατύπωσης της Δημόσιας Πρότασης) η οποία ανερχόταν σε €0,232.

II. Εμπορευσιμότητα και Όγκος συναλλαγών

Η αξιολόγηση βάσει του όγκου των συναλλαγών γίνεται μέσω της παρακολούθησης δύο δεικτών:

- Του ποσοστού επί των συνολικών συναντήσεων κατά τις οποίες οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονταν

- Του δείκτη εμπορευσιμότητας

Η εμπορευσιμότητα αντιπροσωπεύει την ευκολία με την οποία μπορεί να προβεί κανείς σε αγορές και πωλήσεις σε συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια. Ο παράγοντας της εμπορευσιμότητας είναι σημαντικός, ιδιαίτερα σε μικρές χρηματιστηριακές αγορές όπως η κυπριακή, αφού σε αρκετές περιπτώσεις:

- Η εμπορευσιμότητα πολλών τίτλων κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα για μεγάλα χρονικά διαστήματα
- Η αγορά ή πώληση μεγάλου αριθμού τίτλων δύναται να επιφέρει σημαντική διαφοροποίηση στη χρηματιστηριακή αξία του επηρεαζόμενου τίτλου, χωρίς να υπάρχει ανάλογη διαφοροποίηση στην αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και ταμειακών ροών ή/και στις επιχειρηματικές προοπτικές του εκδότη.

Η αξιολόγηση του παράγοντα της εμπορευσιμότητας πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα συγκεκριμένα δεδομένα κάθε περίπτωσης, καθώς και τα ακόλουθα:

- Τη συγκεκριμένη προσφορά που βρίσκεται σε εξέλιξη σε σχέση με χρηματοοικονομικές αξίες και όλα τα δεδομένα που αφορούν τη συγκεκριμένη προσφορά και,
- Τα επενδυτικά κριτήρια και παραμέτρους του κάθε επενδυτή, τα οποία μεταξύ άλλων δύναται να συμπεριλάβουν και τον επενδυτικό κίνδυνο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει ο κάτοχος χρηματιστηριακών αξιών ή /και κάθε πιθανός επενδυτής, καθώς και το σχετικό επενδυτικό ορίζοντα.

Ο δείκτης εμπορευσιμότητας υπολογίζεται ως ο λόγος του όγκου συναλλαγών προς το εκδοθέν μετοχικό κεφάλαιο.

Ο όγκος συναλλαγών καθώς και η εμπορευσιμότητα της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd για τους τελευταίους 12 μήνες πριν την διατύπωση Δημόσιας Πρότασης παρέμεινε σε εξαιρετικά χαμηλά επίπεδα (κατά 0,623% του εκδοθέν κεφαλαίου).

Αξίζει να αναφερθεί πως με την απόκτηση του 17,13% στις 24 Μαρτίου 2022 από τους Προτείνοντες, το ποσοστό κατοχής τους ανήλθε σε 44,69% άμεσα και σε 57,17% έμμεσα μαζί με τα πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες. Συνεπώς ο έλεγχος της εταιρείας είναι αρκετά συγκεντρωμένος, κάτι το οποίο επηρεάζει αρνητικά την εμπορευσιμότητα της μετοχής.

III. Καθαρή Αξία Ενεργητικού

Η ΚΑΕ ανά μετοχή αποτελεί αποδεκτή μέθοδο καθορισμού της Προτεινόμενης Αντιπαροχής. Με βάση την ΚΑΕ η αξία της Εταιρείας ισούται με τη διαφορά της δίκαιης αξίας του ενεργητικού και του παθητικού της εταιρείας ενώ η αξία αυτή διαιρούμενη με τον αριθμό των μετοχών της εταιρείας αποτελεί την ΚΑΕ ανά μετοχή. Βασική παραδοχή για αυτή τη μέθοδο είναι ότι τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της εταιρείας παρουσιάζονται σε δίκαιες αξίες και ότι η εταιρεία θα συνεχίσει τις συνήθεις δραστηριότητες της. Η ΚΑΕ υπολογίστηκε εξαιρούμενων των μη ελεγχόμενων συμμετοχών.

- Με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd η ΚΑΕ διαμορφώθηκε στα €0,59 στις 31 Δεκεμβρίου 2021, στα €0,53 στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και στα €0,52 στις 31 Δεκεμβρίου 2019 ανά μετοχή.

Σύμφωνα με αυτή τη μέθοδο, η ΚΑΕ είναι μεγαλύτερη από την Προτεινόμενη Αντιπαροχή κατά 67,80%, 64,15% και 63,46% αντίστοιχα όπως φαίνεται στον κάτωθι πίνακα:

	ΚΑΕ ανά μετοχή (€)	Προτεινόμενη Τιμή (€)	Υπεραξία/ (έκπτωση)
Σύμφωνα με τους ελεγμένους λογαριασμούς 31/12/2021	0,59	0,19	-67,80%
Σύμφωνα με τους ελεγμένους λογαριασμούς 31/12/2020	0,53	0,19	-64,15%
Σύμφωνα με τους ελεγμένους λογαριασμούς 31/12/2019	0,52	0,19	-63,46%

Οι Προτείνοντες δεν έλαβαν σημαντικά υπόψη στον καθορισμό της Προτεινόμενης Αντιπαροχής την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd, καθ' ότι είναι της άποψης ότι η Καθαρή Αξία Ενεργητικού αποτελείται από στοιχεία ενεργητικού που δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς τους μετόχους της υπό εξαγορά εταιρείας.

Εξαιρέσεις από αυτό τον κανόνα αποτελούν περιπτώσεις όπου η υπό εξαγορά εταιρεία μπορεί να ρευστοποιηθεί σε εύλογο χρονικό διάστημα και η ρευστοποιήσιμη αξία του ενεργητικού της να μοιραστεί στους μετόχους της. Απαραίτητη προϋπόθεση όμως για να ληφθεί υπόψη η ρευστοποιήσιμη αξία του ενεργητικού της εταιρείας είναι να υπάρχει καταστατική πλειοψηφία η οποία και να στηρίζει την ρευστοποίηση της εταιρείας. Στην περίπτωση της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd δεν υπάρχει καταστατική πλειοψηφία η οποία και να στηρίζει την ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της υπό εξαγορά εταιρείας και, ως εκ τούτου συμφωνούμε με την άποψη των Προτεινόντων ότι η Καθαρή Αξία Ενεργητικού της υπό εξαγορά εταιρείας δεν είναι χρήσιμη για σκοπού αξιολόγησης της Δημόσιας Πρότασης αφού ένα σημαντικό ποσοστό του ενεργητικού της αποτελείται από γη και κτίρια, εξοπλισμό, οχήματα, άυλα περιουσιακά στοιχεία και επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες τα οποία δεν είναι προς ρευστοποίηση.

Τονίζεται επίσης ότι με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Mallouppas & Paracostas Public Co Ltd για την περίοδο που έληξε στις 31

Δεκεμβρίου 2021, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €4.237.516 ενώ ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός και τα παρατραβήγματα της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €2.219.993 στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Επίσης ο μη βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχεται σε €10.341.393 στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Δηλαδή ο συνολικός δανεισμός της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd ανήλθε σε €12.561.386 στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Σημειώνεται πως η BDO Ltd δεν πραγματοποίησε ανεξάρτητο οικονομικό έλεγχο επί της ΚΑΕ και ως εκ τούτου δεν είναι σε θέση να επιβεβαιώσει κατά πόσο τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας και κατεπέκταση η ΚΑΕ, παρουσιάζονται σε δίκαιη και εύλογη αξία στις ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις.

IV. Άλλοι μέθοδοι

Λόγω της έλλειψης συγκρίσιμων στοιχείων του κλάδου καθώς και αναλυτικών χρηματοοικονομικών προβλέψεων, η χρήση της μεθόδου του Πολλαπλασιαστή (πχ Κέρδους), ή αυτής των προεξοφλημένων χρηματοροών δεν ήταν εφικτές. Σημειώνεται ότι για τον υπολογισμό της Προτεινόμενης Αντιπαροχής οι μέθοδοι αυτοί θα μπορούσαν να είχαν χρησιμοποιηθεί ως πρόσθετες μέθοδοι.

5. ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα έκθεση αξιολόγησης έχουμε εξετάσει τη βάση καθορισμού καθώς και το ύψος της Προτεινόμενης Αντιπαροχής των €0,19 που έχουν υποβάλει οι Προτείνοντες, κ.κ. Πόλυς Μαλλούππας και Ανδρέας Μαλλούππας για κάθε μετοχή της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd. Η πρόταση αποσκοπεί στην απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.

Η αξιολόγηση μας αυτή έχει ετοιμαστεί με βάση τον περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε.

Σκοπός της BDO Ltd ήταν η διεξαγωγή ανεξάρτητης αξιολόγησης της Δημόσιας Πρότασης ως προς τους εξής παράγοντες:

- Τη βάση του υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε προς καθορισμό της αντιπαροχής, και
- Το κατά πόσο η Προτεινόμενη Αντιπαροχή που περιλαμβάνεται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης είναι εύλογη και δίκαια.

I. Βάση καθορισμού της Προτεινόμενης Αντιπαροχής

Στα προηγούμενα κεφάλαια έχει εξεταστεί η μέθοδος που χρησιμοποίησαν οι Προτείνοντες ως βάση καθορισμού της Προτεινόμενης Αντιπαροχής, δηλαδή:

- την τιμή αγοράς των 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd) από τους κ.κ. Πολύ Μαλλούππα και Ανδρέα Μαλλούππα, η οποία έγινε στις 24 Μαρτίου 2022 με προσυμφωνημένες συναλλαγές αγοράς στο ΧΑΚ, 1.350.000 μετοχών από τον κ. Πόλυ Μαλλούππα και 6.050.000 μετοχών από τον κ. Ανδρέα Μαλλούππα. Οι εν λόγω συναλλαγές έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση (arm's length) από ανεξάρτητους πωλητές και είχαν ως αποτέλεσμα την κατοχή της Υπό Εξαγορά Εταιρείας 44,69% άμεσα και έμμεσα μαζί με πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες σε 57,17%.
- Τον πολύ χαμηλό όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της Ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ ο οποίος κατά μέσο όρο δεν ξεπερνούσε τις 1.086 μετοχές την ημέρα και οι χρηματιστηριακές συναντήσεις κατά τις οποίες διαπραγματευόταν η μετοχή της Mallouppas & Papacostas Public Co Ltd ήταν 248.
- την τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής κατά την ημερομηνία που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της πρόθεσης διατύπωσης της Δημόσιας Πρότασης καθώς έλαβε υπόψη και την μέση τιμή κλεισίματος της Σκοπευόμενης, για περιόδους μέχρι 12 μηνών πριν την διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης.

Επίσης, εξετάστηκαν στοιχεία που αφορούν την εμπορευσιμότητα της μετοχής της Εταιρείας, τόσο λόγω της σημασίας του παράγοντα αυτού σε θέματα αξιολόγησης επενδύσεων, όσο και του γεγονότος πως ο εν λόγω παράγοντας συμπεριλαμβάνεται στη βάση καθορισμού της Προτεινόμενης Αντιπαροχής. Εκτιμάται πως το βάρος που φέρει ο παράγοντας της εμπορευσιμότητας αυξάνεται σε χρηματιστήρια περιορισμένου βάθους, όπως είναι το κυπριακό. Η ενσωμάτωση του παράγοντα της εμπορευσιμότητας πρέπει να λαμβάνει υπόψη τα ειδικά δεδομένα της κάθε περίπτωσης, καθώς και: (α) τη συγκεκριμένη προσφορά που βρίσκεται σε εξέλιξη και όλα τα δεδομένα που την αφορούν, και (β) τα επενδυτικά κριτήρια και παραμέτρους του κάθε επενδυτή, τα οποία, μεταξύ άλλων, δύνανται να συμπεριλάβουν και τον επενδυτικό κίνδυνο που είναι διατεθειμένος να αναλάβει ο κάθε κάτοχος χρηματιστηριακών αξιών και/ή πιθανός επενδυτής, καθώς και το σχετικό επενδυτικό χρονικό ορίζοντα του.

Η χρησιμοποίηση της χρηματιστηριακής τιμής θεωρείται ενδεδειγμένη καθώς οι τίτλοι της Υπό Εξαγορά εταιρείας είναι εισηγμένοι στο ΧΑΚ και διαπραγματεύονται ελεύθερα σε αυτό.

Εξετάστηκε επίσης η απόκλιση της Προτεινόμενης Αντιπαροχής σε σχέση με την ΚΑΕ της Εταιρείας.

Εκτιμάται ότι δεν μπορούν να εφαρμοστούν άλλες μέθοδοι αξιολόγησης για σκοπούς της παρούσας εργασίας χωρίς την πραγματοποίηση υποθέσεων που θα μείωναν την αξιοπιστία τους.

II. Ύψος Προτεινόμενης Αντιπαροχής

Έγινε αξιολόγηση της Προτεινόμενης Αντιπαροχής βάσει των προαναφερθέντων παραγόντων:

- **Χρηματιστηριακή αξία**

Οι συνθήκες περιορισμένης εμπορευσιμότητας στο ΧΑΚ επιβάλλουν κατά την άποψη μας να ληφθεί σημαντικά υπόψη η τιμή της μόνης μεγάλης συναλλαγής σε μετοχές της Υπό Εξαγορά εταιρείας κατά τους τελευταίους 12 μήνες και συγκεκριμένα της συναλλαγής αγοράς των 7.400.000 μετοχών στα €0,19 ανά μετοχή (17,13% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd) από τους κ.κ. Πολύ Μαλλούππα και Ανδρέα Μαλλούππα, η οποία έγινε στις 24 Μαρτίου 2022 με προσυμφωνημένες συναλλαγές αγοράς στο ΧΑΚ σε καθαρά εμπορική βάση (arm's length) από ανεξάρτητους πωλητές και είχε ως αποτέλεσμα την κατοχή της Υπό Εξαγορά Εταιρείας 44,69% άμεσα και 57,17% έμμεσα από τους Προτείνοντες. Η τιμή των εν λόγω συναλλαγών η οποία ήταν €0,19 ανά μετοχή, ισούται με την Προτεινόμενη Αντιπαροχή.

Επίσης η Προτεινόμενη Αντιπαροχή δίνει την δυνατότητα σε όλους τους κατόχους μετοχών της Υπό Εξαγοράς εταιρείας να ρευστοποιήσουν άμεσα την επένδυσή τους λαμβάνοντας υπόψη τη τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής και τον χαμηλό όγκο διαπραγμάτευσης της μετοχής της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd στο ΧΑΚ.

Εξετάστηκε επίσης η απόκλιση της Προτεινόμενης Αντιπαροχής σε σχέση με την ΚΑΕ της Εταιρείας.

- **Καθαρή Αξία Ενεργητικού**

Με βάση την ΚΑΕ στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Προτεινόμενη Αντιπαροχή υποτιμά την μετοχή της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd σε βαθμό περίπου 68,33%. Εντούτοις, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, πρέπει να ληφθεί υπόψη το αδρανές επενδυτικό κλίμα της κυπριακής κεφαλαιαγοράς καθώς και οι προκλήσεις που εξακολουθεί να αντιμετωπίζει η κυπριακή οικονομία, που συλλογικά καθιστούν τους επενδυτές να αμφισβητούν τις μελλοντικές απολαβές που θα τους προσφέρει η επένδυσή τους, υποτιμώντας την αξία των μετοχών. Επιπροσθέτα, όσον αφορά την ίδια την εταιρεία, αξίζει να αναφερθεί ότι ορισμένα σημαντικά στοιχεία του ενεργητικού της Υπό Εξαγορά Εταιρείας δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα.

Τονίζεται επίσης ότι με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd για την περίοδο που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €4.237.516 ενώ ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός και τα παρατραβήγματα της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €2.219.993 στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Επίσης ο μη βραχυπρόθεσμος δανεισμός της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ανέρχεται σε €10.341.393 στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Δηλαδή ο συνολικός δανεισμός της Mallourpas & Paracostas Public Co Ltd ανήλθε σε €12.561.386 στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

- Άλλες μέθοδοι αξιολόγησης

Εκτιμάται ότι δεν μπορούν να εφαρμοστούν άλλες μέθοδοι αξιολόγησης για σκοπούς της παρούσας εργασίας χωρίς την πραγματοποίηση υποθέσεων που θα μείωναν την αξιοπιστία τους.

III. Άποψη και Γνώμη της BDO Ltd

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω:

Άποψη της BDO Ltd ως προς τη βάση που χρησιμοποιήθηκε από τους Προτείνοντες, δηλαδή της Χρηματιστηριακή αξίας της μετοχής, για τον καθορισμό της Προτεινόμενης Αντιπαροχής των €0,19 είναι κατάλληλη και εφαρμόσιμη.

Άποψη της BDO Ltd είναι πως, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και συνεκτιμώντας τους πιο πάνω παράγοντες της έκθεσης μας, η Προτεινόμενη Αντιπαροχή των €0,19 ανά μετοχή είναι **δίκαιη** και **εύλογη** κατά την ημερομηνία διατύπωσης της Δημόσιας Πρότασης.