

OPINION OF BOD FOR THE PUBLIC OFFER

The report of the independent expert and the opinion of the Board of Directors of Amathus Public Limited in relation to the public offer are attached herewith. These two documents will be send today to all shreholders to Amathus Public Limited, in complience wtih the Law.

Attachments:

1. **OPINION OF THE BOARD OF DIRECTORS**
2. **REPORT OF THE INDEPENDENT EXPERT**

Non Regulated

Publication Date: 12/01/2022

Γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Amathus Public Limited επί της Δημόσιας Πρότασης της ομάδας των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη, της ομάδας των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη, του κ. Μάριου Λανίτη, της κας. Ισαβέλλας Ηλιάδη και των εταιρειών Lanitis E.C. Holdings Limited και Unity Managers (Cyprus) Limited για την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus Public Limited.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Amathus Public Limited («Amathus», «Υπό Εξαγορά Εταιρεία», «Εταιρεία»), συνεδρίασε στις 10 Ιανουαρίου 2022 για εξέταση και έκφραση απόψεων επί της Δημόσιας Πρότασης της ομάδας των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη, της ομάδας των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη, του κ. Μάριου Λανίτη, της κας. Ισαβέλλας Ηλιάδη και των εταιρειών Lanitis E.C. Holdings Limited και Unity Managers (Cyprus) Limited («οι Προτείνοντες») προς τους μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για την απόκτηση ποσοστού μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στην τιμή των €0,20 ανά μετοχή σε μετρητά.

Βάσει του άρθρου 33(2) του περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007, Ν41(Ι)/2007, ως τροποποιήθηκε (ο «Νόμος»), το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας οφείλει να καταρτίσει και να δημοσιοποιήσει έγγραφο, στο οποίο να περιλαμβάνεται η αιτιολογημένη γνώμη του επί της Δημόσιας Πρότασης. Το έγγραφο αυτό, ανακοινώνεται στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου («ΧΑΚ») και στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

Η διατύπωση της Ολικής Εκούσιας Δημόσιας Πρότασης από τους Προτείνοντες ανακοινώθηκε στις 3 Νοεμβρίου 2021. Το Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης που υπέβαλαν οι Προτείνοντες εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου στις 13 Δεκεμβρίου 2021 και η έγκριση δημοσιοποιήθηκε στις 14 Δεκεμβρίου 2021.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας διόρισε, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 33(6) του Νόμου, την PKF abas Limited («PKF») ως ανεξάρτητο ειδικό εμπειρογνώμονα για την κατάρτιση έκθεσης αξιολόγησης («Έκθεση Αξιολόγησης»), στην οποία διατυπώνεται η άποψη της κατά πόσο η προτεινόμενη αντιπαροχή είναι δίκαιη και εύλογη, καθώς και η άποψη της επί της βάσης του υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε προς καθορισμό της αντιπαροχής.

Το παρόν Έγγραφο και η Έκθεση Αξιολόγησης του ανεξάρτητου εμπειρογνώμονα θα αποσταλούν στους λοιπούς μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, ενώ θα βρίσκονται διαθέσιμα προς τους μετόχους καθ' όλη τη διάρκεια της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης ηλεκτρονικά στην ιστοσελίδα της Υπό Εξαγορά Εταιρείας (<https://amathus.com>) και του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου (www.cse.com.cy).

Στη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου, αφού αποχώρησαν οι κ.κ. Πλάτων Ε. Λανίτης (εκ των Προτεινόντων), Νικόλας Μ. Λανίτης (υιός του Μάριου Ε. Λανίτη που είναι εκ των Προτεινόντων), Πλάτων Ζ. Ηλιάδης (υιός της κας Ισαβέλλας Ηλιάδη που είναι εκ των Προτεινόντων), Κώστας Χαρίτου (Γενικός Εκτελεστικός Διευθυντής της Lanitis E.C. Holdings Limited), Σάββας Ορφανίδης (μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Unity Managers (Cyprus) Limited) και Μάρκος Χριστοδούλου (είχε γνώση για τη Δημόσια Πρόταση), λόγω σύγκρουσης συμφερόντων είτε ως Προτείνοντες στη Δημόσια Πρόταση είτε ως πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με αυτούς είτε είχαν γνώση για τη Δημόσια Πρόταση, ο κ. Παναγιώτης Λοΐζου ως Ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, μελέτησε το περιεχόμενο του Εγγράφου Δημόσιας Πρότασης, έλαβε υπόψη για διαμόρφωση της γνώμης του τα συμφέροντα των μετόχων των Εταιρείας, τους σκοπούς και προθέσεις των Προτεινόντων, τις προοπτικές και τα οικονομικά στοιχεία και δεδομένα της Εταιρείας, καθώς και την Έκθεση Αξιολόγησης του ειδικού εμπειρογνώμονα.

Όσον αφορά την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή, το Διοικητικό Συμβούλιο της Υπό Εξαγορά Εταιρείας έλαβε υπόψη τα ακόλουθα, όπως αυτά περιέχονται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης:

1. Το μέσο όρο τιμής κλεισίματος της Amathus για τους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης, ο οποίος ήταν €0,117, καθώς και την τιμή κλεισίματος της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας στο ΧΑΚ για περίοδο 12 μηνών που προηγείται της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης η οποία κυμάνθηκε από €0,086 μέχρι €0,136.
2. Το χαμηλό όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ της Amathus 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 1.492 μετοχές την ημέρα.
3. Την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Εταιρείας στις 30 Ιουνίου 2021, 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019. Με βάση τις μη ελεγμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή διαμορφώθηκε στα €0,408 και με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 2019, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή διαμορφώθηκε στα €0,410 και €0,355 αντίστοιχα, η οποία είναι σε ψηλότερα επίπεδα από την τιμή της προτεινόμενης αντιπαροχής.
4. Τον κύριο σκοπό της Δημόσιας Πρότασης ο οποίος ορίζεται από τους Προτείνοντες ως η απόκτηση του πλήρους ελέγχου του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ώστε να καταστεί στη συνέχεια δυνατή η έξοδος της από το ΧΑΚ, προσφέροντας παράλληλα στους μετόχους της Εταιρείας την ευκαιρία για ολική ρευστοποίηση της επένδυσής τους.
5. Τις προθέσεις των Προτεινόντων, ως αναφέρονται στο Έγγραφο της Δημόσιας Πρότασης, δηλαδή ότι:
 - i. Σε περίπτωση που οι Προτείνοντες αποκτήσουν τουλάχιστον το 90% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, προτίθενται να εξασκήσουν το δικαίωμα που τους παρέχεται από το άρθρο 36 του Νόμου για δικαίωμα εξαγοράς (Squeeze Out) ούτως ώστε να αποκτήσουν το 100% των μετοχών της Amathus, με αντάλλαγμα ίσο με την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή. Το δικαίωμα αυτό ασκείται εντός τριών μηνών από τη λήξη της περιόδου αποδοχής της Δημόσιας Πρότασης. Στην περίπτωση αυτή, οι Προτείνοντες θα αιτηθούν τη διαγραφή της Amathus Public Limited από το ΧΑΚ.

Τα στρατηγικά σχέδια των Προτεινόντων σχετικά με την Υπό Εξαγορά Εταιρεία αφορούν τη συνέχιση και ανάπτυξη των υφιστάμενων δραστηριοτήτων της υπό το καθεστώς μη εισηγμένης δημόσιας εταιρείας, τα οποία θα επιτευχθούν μέσω της απόκτησης του πλήρους ελέγχου του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας ώστε να καταστεί στη συνέχεια δυνατή η έξοδος της από το ΧΑΚ.

Οι Προτείνοντες ήδη κατέχουν άμεσα ποσοστό 85,469% του μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.

- ii. Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να προβούν σε οποιαδήποτε τροποποίηση του Καταστατικού της Υπό Εξαγορά Εταιρείας εάν αυτή παραμείνει εισηγμένη στο ΧΑΚ. Εάν αποκτηθεί ποσοστό 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας (με άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς) και η Amathus διαγραφεί από το ΧΑΚ, τότε οι Προτείνοντες θα εξετάσουν το ενδεχόμενο πραγματοποίησης αλλαγών στο Καταστατικό της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.
 - iii. Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να επιφέρουν αλλαγές στο αντικείμενο δραστηριότητας της Υπό Εξαγορά Εταιρείας που περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, δραστηριότητες στον τουριστικό τομέα και την κατοχή επενδύσεων, αλλά ούτε και στον τρόπο και τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της.
 - iv. 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.
 - v. Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να εξετάσουν το ενδεχόμενο ανασυγκρότησης της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, αλλά ούτε σκοπεύουν να επιφέρουν μονομερώς ουσιώδεις μεταβολές στην υφιστάμενη πολιτική απασχόλησης ή στο επίπεδο απασχόλησης στην Amathus.
 - vi. Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να παραχωρήσουν οποιαδήποτε ειδικά οφέλη στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.
 - vii. Οι Προτείνοντες δεν προτίθενται να επιφέρουν αλλαγές στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, πέραν της περίπτωσης που θα αποκτήσουν το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας (με άσκηση του δικαιώματος εξαγοράς). Σε τέτοια περίπτωση οι Προτείνοντες θα εξετάσουν το ενδεχόμενο αλλαγής της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας που θα αντικατοπτρίζει τη διαφοροποιημένη μετοχική δομή και το καθεστώς μη εισηγμένης εταιρείας.
 - viii. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη ότι οι Προτείνοντες με βάση του εγγράφου της Δημόσιας Πρότασης, τα στρατηγικά τους σχέδια, περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων, την απόκτηση του ελέγχου του μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για τη συνέχιση και ανάπτυξη των υφιστάμενων δραστηριοτήτων της υπό το καθεστώς μη εισηγμένης δημόσιας εταιρείας, ότι δεν προτίθεται να εξετάσει το ενδεχόμενο ανασυγκρότησης της αλλά ούτε να επιφέρει μονομερώς ουσιώδεις μεταβολές στην υφιστάμενη πολιτική απασχόλησης ή στον τόπο διεξαγωγής των δραστηριοτήτων της, το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η υλοποίηση της Δημόσιας Πρότασης και των στρατηγικών σχεδίων των Προτεινόντων δεν πρόκειται να επιφέρει επιπτώσεις στην απασχόληση ή να επηρεάσει την απασχόληση του υφιστάμενου προσωπικού της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.
6. Τις προθέσεις των Προτεινόντων σε σχέση με τα ελάχιστα κριτήρια διασποράς εταιρειών εισηγμένων στο ΧΑΚ ως περιγράφονται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης.

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%.”

Δικαίωμα εξόδου

Σύμφωνα με το άρθρο 37 του Νόμου («Δικαίωμα εξόδου»), εάν μετά την ολοκλήρωση της δημόσιας πρότασης, ο προτείνοντας 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 στην τιμή, η οποία έχει καθοριστεί στα €0,20, εντός περιόδου τριών (3) μηνών από τη λήξη της περιόδου αποδοχής της δημόσιας πρότασης.

Έκθεση ανεξάρτητου ειδικού εμπειρογνώμονα

Ο ανεξάρτητος εμπειρογνώμονας PKF ετοίμασε την Έκθεση Αξιολόγησης του προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας (η οποία επισυνάπτεται), στην οποία αναγράφεται η άποψη του σχετικά με τα ακόλουθα:

1. Τη βάση υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε προς καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής, και
2. Κατά πόσο η προτεινόμενη αντιπαροχή που περιλαμβάνεται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης είναι εύλογη και δίκαια.

Στην Έκθεση της η PKF αναφέρεται στις μη ελεγμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, στις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τα τρία τελευταία έτη (κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2018, 2019 και 2020) και σχολιάζει και αξιολογεί τη βάση υπολογισμού της προτεινόμενης αντιπαροχής.

Η έκθεση της PKF αναφέρει τη βάση υπολογισμού από τους Προτείνοντες δηλαδή:

- το μέσο όρο τιμής κλεισίματος της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για τους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης ο οποίος ήταν €0,117,
- την τιμή κλεισίματος της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας στο ΧΑΚ για περίοδο 12 μηνών που προηγείται της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης Διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης η οποία κυμάνθηκε από €0,086 μέχρι €0,136,
- το χαμηλό όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας για τις περιόδους μέχρι 12 μηνών που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης,

- Οι Προτείνοντες, αφού έλαβαν υπόψη μεταξύ άλλων και τα πιο πάνω, καθόρισαν την προτεινόμενη αντιπαροχή στα €0,20 ανά μετοχή έχοντας ως βάση τον μέσο όρο τιμής κλεισίματος της Εταιρείας για τους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης η οποία ήταν €0,117. Επίσης, λήφθηκε υπόψη η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας κατά την ημερομηνία που προηγήθηκε της ανακοίνωσης. Η προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή είναι σε υπεραξία (premium) σε σύγκριση με την τιμή κλεισίματος των μετοχής την ημέρα που προηγήθηκε των ανακοίνωσης (€0,132) κατά 51,5%.

Οι Προτείνοντες δεν έλαβαν υπόψη στον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Amathus καθ' ότι είναι της άποψης ότι η Καθαρή Αξία Ενεργητικού αποτελείται από περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς τους μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας. Με βάση τις μη ελεγμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Amathus διαμορφώθηκε στα €0,408. Με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Amathus στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή της Amathus διαμορφώθηκε στα €0,410 και στα €0,355 κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Για την αξιολόγηση της βάσης υπολογισμού της προτεινόμενης αντιπαροχής η Έκθεση της PKF εξετάζει τη μέθοδο της χρηματιστηριακής αξίας και εμπορευσιμότητας και αναφέρει ότι η χρήση της χρηματιστηριακής αξίας θεωρείται ενδεδειγμένη βάση αξιολόγησης στις περιπτώσεις τίτλων που είναι εισηγμένοι και διαπραγματεύονται σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

Αναφέρει επίσης ότι η τιμή κλεισίματος της μετοχής της Υπό Εξαγορά Εταιρείας στο ΧΑΚ για περίοδο 12 μηνών που προηγείται της ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης κυμάνθηκε από €0,086 μέχρι €0,136. Σύμφωνα με το Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης, η προτεινόμενη αντιπαροχή δίνει τη δυνατότητα στους μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας να ρευστοποιήσουν την επένδυσή τους σε τιμή σημαντικά υψηλότερη από το μέσο όρο τιμής κλεισίματος κατά τη περίοδο των 12 μηνών που προηγείται της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της Δημόσιας Πρότασης.

Αναφέρει επίσης ότι η σημασία που θα πρέπει να αποδίδεται στη χρηματιστηριακή αξία για την αξιολόγηση της προτεινόμενης αντιπαροχής θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και τον όγκο συναλλαγών/εμπορευσιμότητα της εν λόγω μετοχής.

Στην αξιολόγηση της βάσης υπολογισμού της προτεινόμενης αντιπαροχής, η Έκθεση της PKF αναφέρεται σε άλλες μεθόδους που θα μπορούσαν να αποτελέσουν αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, όπως την προσέγγιση αγοράς και την προσέγγιση εισοδήματος (προεξοφλητικών ταμειακών ροών).

Σύμφωνα με την προσέγγιση αγοράς, η προτεινόμενη αντιπαροχή καθορίζεται με βάση τη σύγκριση της Εταιρείας με εισηγμένες εταιρείες που έχουν παρόμοιες δραστηριότητες στον τομέα, τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό. Οι πιο κάτω πολλαπλασιαστές θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για τον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής:

- Επιχειρηματική Αξία / Πωλήσεις (EV/Sales)
- Επιχειρηματική Αξία /ΚΠΤΦΑ (EV/EBITDA)

Η Επιχειρηματική Αξία (η «ΕΑ») είναι η αξία των δραστηριοτήτων της εταιρείας τόσο για τους μετόχους, όσο και για τους δανειοδότες. Η αξία των μετοχών προκύπτει μετά από αναπροσαρμογές της ΕΑ για το δανεισμό της εταιρείας και μετά από πρόσθεση / αφαίρεση της αγοραίας αξίας πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων / υποχρεώσεων που ανήκουν στην εταιρεία.

Λόγω του γεγονότος ότι η παρούσα, εν μέσω πανδημίας, κατάσταση περιβάλλεται από συνθήκες εξαιρετικής αβεβαιότητας, με παράγοντες που είναι δύσκολο να προβλεφθούν όπως οι ρυθμοί ανάπτυξης, οι αποδόσεις, οι ταμειακές ροές, οι τάσεις των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται, το γενικότερο λειτουργικό και οικονομικό περιβάλλον τόσο της Εταιρείας όσο και γενικότερα στην Κύπρο και ανά το παγκόσμιο, δεν ήταν εφικτή η χρήση αυτής της μεθόδου.

Σύμφωνα με την προσέγγιση εισοδήματος, η προτεινόμενη αντιπαροχή καθορίζεται με βάση την αξία των ταμειακών ροών που μια εταιρεία αναμένεται να πραγματοποιήσει στο μέλλον. Σύμφωνα με τη Διεύθυνση της Εταιρείας, η κερδοφορία της Υπό Εξαγορά Εταιρείας αναμένεται να επανέλθει στο μέλλον, αλλά στην απουσία αναλυτικών προβλέψεων ταμειακών ροών, αλλά και των αβεβαιοτήτων που έχει επιφέρει η πανδημία, η χρήση αυτής της μεθόδου δεν ήταν εφικτή.

Στο συμπέρασμα της Έκθεσης της PKF καταλήγει ότι οι Προτείνοντες χρησιμοποίησαν τη μέθοδο χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής, η οποία θεωρείται ενδεδειγμένη καθώς οι τίτλοι της Υπό Εξαγορά Εταιρείας είναι εισηγμένοι στο ΧΑΚ και διαπραγματεύονται ελεύθερα σε αυτό.

Η έκθεση του εμπειρογνώμονα καταλήγει ότι η προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή είναι δίκαιη και εύλογη κατά την ημερομηνία διατύπωσης της Δημόσιας Πρότασης.

Συμφωνίες σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση

Όσον αφορά συμφωνίες αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση, σύμφωνα με το Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης, πέραν της συνεννόησης μεταξύ των Προτεινόντων για την από κοινού διενέργεια της Δημόσιας Πρότασης και την κατανομή των μετοχών που θα αποκτηθούν, δεν υπάρχει καμία άλλη συμφωνία ή διευθέτηση με βάση την οποία οποιεσδήποτε μετοχές της Εταιρείας που θα αποκτηθούν με την αποδοχή της Δημόσιας Πρότασης, θα μεταβιβασθούν σε οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο εκτός από τους Προτείνοντες.

Άποψη κ. Παναγιώτη Λοΐζου, Ανεξάρτητου Μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου

Ο κ. Παναγιώτης Λοΐζου, ως το μοναδικό Ανεξάρτητο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, λαμβάνοντας υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες, κρίνει ότι υπό τις περιστάσεις και τις επικρατούσες συνθήκες της αγοράς η προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή προς τους μετόχους της Εταιρείας ήταν δίκαιη και εύλογη κατά την ημερομηνία διατύπωσης της και υιοθετεί την Έκθεση Αξιολόγησης της PKF στο σύνολο της.

Ο κ. Παναγιώτης Λοΐζου, ως το Ανεξάρτητο Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, δηλώνει ότι δεν ενεργεί εκ συμφώνου με τους Προτείνοντες επί της Δημόσιας Πρότασης και ότι, στο βαθμό που γνωρίζει, δεν υφίστανται οποιεσδήποτε άλλες συμφωνίες αναφορικά με την άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που συνάπτονται στους τίτλους της Εταιρείας.

Δηλώσεις Διοικητικού Συμβουλίου

Σύμφωνα με τα προβλεπόμενα του άρθρου 33(4) του Νόμου, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δηλώνει τα ακόλουθα:

- (α) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός από τον κ. Παναγιώτη Λοΐζου, δηλώνουν ότι ενεργούν εκ συμφώνου με τους Προτείνοντες επί της Δημόσιας Πρότασης και ότι υφίσταται σύγκρουση συμφερόντων μεταξύ των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εκτός από τον κ. Παναγιώτη Λοΐζου, και των Προτεινόντων, καθώς είναι είτε Προτείνοντες, είτε μέλη Διοικητικών Συμβουλίων των Προτεινόντων, είτε πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες είτε είχαν γνώση για τη Δημόσια

Πρόταση, και ότι, στο βαθμό που γνωρίζουν, δεν υφίστανται οποιεσδήποτε συμφωνίες αναφορικά με την άσκηση δικαιωμάτων ψήφου που συνάπτονται στους τίτλους της Εταιρείας.

- (β) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου που κατέχουν τίτλους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, δηλώνουν ότι προτίθενται να αποδεχθούν τη Δημόσια Πρόταση.
- (γ) Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι της Υπό Εξαγορά Εταιρείας, οι κ.κ. Πλάτων Ε. Λανίτης (εκ των Προτεινόντων), Νικόλας Μ. Λανίτης (υιός του Μάριου Ε. Λανίτη που είναι εκ των Προτεινόντων), Πλάτων Ζ. Ηλιάδης (υιός της κας Ισαβέλλας Ηλιάδη που είναι εκ των Προτεινόντων), Κώστας Χαρίτου (Γενικός Εκτελεστικός Διευθυντής της Lanitis E.C. Holdings Limited), Σάββας Ορφανίδης (μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Unity Managers (Cyprus) Limited) και Μάρκος Χριστοδούλου (είχε γνώση για τη Δημόσια Πρόταση) είτε ως Προτείνοντες, είτε ως πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες είτε είχαν γνώση για τη Δημόσια Πρόταση, δεν συμμετείχαν στη διαμόρφωση της άποψης του Διοικητικού Συμβουλίου επί του θέματος.
- (δ) Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, δηλώνουν ότι δεν υφίστανται οποιεσδήποτε συμφωνίες, περιλαμβανομένων αυτών για την παροχή υπηρεσιών, μεταξύ της Υπό Εξαγορά Εταιρείας και των ιδίων ή προσώπων που ενεργούν σε συνεννόηση με αυτούς, και των Προτεινόντων ή συμβούλων τους, ή προσώπων που ενεργούν σε συνεννόηση με αυτούς, καθώς και για τις θυγατρικές της Υπό Εξαγορά Εταιρείας και των Προτεινόντων.
- (ε) Δεν υφίστανται οποιαδήποτε αμετάκλητη δέσμευση ή επιστολή πρόθεσης για τη μεταβίβαση τίτλων από την Υπό Εξαγορά Εταιρεία ή οποιαδήποτε πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με αυτήν.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Υπό Εξαγορά Εταιρείας τονίζει ότι οι μέτοχοι της Υπό Εξαγορά Εταιρείας θα πρέπει να λάβουν τις δικές τους επαγγελματικές συμβουλές σε σχέση με την απόφασή τους να αποδεχθούν ή όχι τη Δημόσια Πρόταση. Σε κάθε περίπτωση υπογραμμίζεται ότι η Δημόσια Πρόταση από τους Προτείνοντες αποτελεί πρόταση και δεν στοχεύει καθ' οιονδήποτε τρόπο να προκαταλάβει τους μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας να την αποδεχθούν, και η ευθύνη της λήψης της απόφασης βαρύνει τελικά τους ιδίους.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου

PMCharalambous

P&D Secretarial Services Limited
Γραμματέας

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ

Της προτεινόμενης αντιπαροχής, των €0,20 ανά μετοχή ονομαστικής αξίας €0,10 που προσφέρουν οι ακόλουθοι προτείνοντες υφιστάμενοι μέτοχοι στο πλαίσιο της ανακοίνωσης Διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης, ημερομηνίας 3 Νοεμβρίου 2021, προς τους λοιπούς μετόχους της Amathus Public Limited (η «υπό εξαγορά Εταιρεία») για απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της:

1. η ομάδα των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη,
2. η ομάδα των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη,
3. ο κ. Μάριος Λανίτης,
4. η κα. Ισαβέλλα Ηλιάδη,
5. η εταιρεία Lanitis E.C. Holdings Limited και
6. η εταιρεία Unity Managers (Cyprus) Limited

PKF abas limited



Διοικητικό Συμβούλιο
Amathus Public Limited
Ακίνητα Αμαθούς
Οδός Συντάγματος
3036 Λεμεσός Κύπρος

5 Ιανουαρίου 2022

Κύριοι,

Έκθεση Ανεξάρτητου Ειδικού Εμπειρογνώμονα αναφορικά με τη Δημόσια Πρόταση Εξαγοράς μέχρι και του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Amathus Public Limited

Σύμφωνα με την επιστολή ανάθεσης εργασίας ημερομηνίας 25 Νοεμβρίου 2021, έχουμε ετοιμάσει τη συνημμένη έκθεση ανεξάρτητου ειδικού εμπειρογνώμονα. Σκοπός της έκθεσης αυτής είναι:

- να εκφράσουμε γνώμη ως προς το κατά πόσον είναι δίκαιη και εύλογη η προτεινόμενη αντιπαροχή που περιλαμβάνεται στο έγγραφο Δημόσιας Πρότασης (“Δημόσια Πρόταση”) ημερομηνίας 13 Δεκεμβρίου 2021 της ομάδας των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη, της ομάδας των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη, του κ. Μάριου Λανίτη, της κας. Ισαβέλλας Ηλιάδη και των εταιρειών Lanitis E.C. Holdings Limited και Unity Managers (Cyprus) Limited (οι «Προτείνοντες») προς όλους τους μετόχους της εταιρείας Amathus Public Limited (“Amathus”, “Υπό Εξαγορά Εταιρεία”, “η Εταιρεία”) για την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus, και
- να εκφράσουμε άποψη επί της βάσης του υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε προς τον καθορισμό της αντιπαροχής.

Η δημόσια πρόταση αφορά την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, δηλαδή, συνολικά μέχρι 124.700.096 συνήθεις μετοχές της πάνω στην ακόλουθη βάση:

- Για κάθε μία πλήρως πληρωθείσα συνήθη μετοχή της Amathus Public Limited ονομαστικής αξίας €0,10 προσφέρεται ως αντιπαροχή ποσό €0,20 σε μετρητά

Η υποχρέωση για την ετοιμασία της έκθεσης αυτής απορρέει από τον Περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμο N41(I)/2007 ως τροποποιήθηκε και τις σχετικές οδηγίες.

Βάση πληροφοριών

Όλες οι πληροφορίες οι οποίες συμπεριλαμβάνονται στην έκθεση μας βασίζονται:

- Στις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018, 2019 και 2020,

Amathus Public Limited
Σελίδα 2

- Στις μη ελεγμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 30 Ιουνίου 2021,
- Σε πληροφορίες και στοιχεία που περιλαμβάνονται στο Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης που εκδόθηκε για το σκοπό αυτό,
- Σε πληροφορίες και στοιχεία της Εταιρείας ως έχουν ανακοινωθεί,
- Σε πληροφορίες, στοιχεία και εξηγήσεις που μας έχουν παρασχεθεί από τη Διεύθυνση της Εταιρείας, 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 Amathus Public Limited για την αξιολόγηση της προτεινόμενης αντιπαροχής που αναφέρεται στο έγγραφο δημόσιας πρότασης που ανακοινώθηκε από τους προτείνοντες στις 3 Νοεμβρίου 2021. 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' οιονδήποτε τρόπο αποτίμηση της αξίας των τίτλων της Amathus Public Limited και δεν συνιστά επενδυτική συμβουλή οποιασδήποτε μορφής σε σημερινούς ή πιθανούς μελλοντικούς επενδυτές. Οι μέτοχοι της Amathus Public Limited 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

Γεώργιος Κουκουμάς
Διευθυντής

ΕΚΘΕΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗΣ
Δημόσια Πρόταση Εξαγοράς μέχρι και
του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της
Amathus Public Limited

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελ.
1. ΟΡΙΣΜΟΙ	1
2. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	2
3. ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΟΝ ΚΑΘΟΡΙΣΜΟ ΤΗΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗΣ ΑΝΤΙΠΑΡΟΧΗΣ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΠΡΟΤΕΙΝΟΝΤΕΣ	6
4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ	9
5. ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	17

1. ΟΡΙΣΜΟΙ

‘Δημόσια Πρόταση’ ‘ΔΠ’	η Δημόσια Πρόταση σύμφωνα με το άρθρο 2 του περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε, υπό τους όρους και προϋποθέσεις που περιλαμβάνονται στο παρόν έγγραφο, που διατυπώνουν η ομάδα των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη, η ομάδα των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη, ο κ. Μάριος Λανίτης, η κα. Ισαβέλλα Ηλιάδη και οι εταιρείες Lanitis E.C. Holdings Limited και Unity Managers (Cyprus) Limited για να αποκτήσουν μέχρι και το 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus Public Limited.
‘ΕΔΠ’	Έγγραφο Δημόσιας Πρότασης ημερομηνίας 13 Δεκεμβρίου 2021 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 Νόμου 2009 (Ν73(Ι)/2009).
‘ΚΑΕ’	Καθαρή Αξία Ενεργητικού.
‘Νόμος’	Σημαίνει τον 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 €0,20 για κάθε μια συνήθη μετοχή ονομαστικής αξίας €0,10 που κατέχουν οι μέτοχοι της σκοπευόμενης.
‘ΧΑΚ’	Το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.
‘Amathus’, ‘Σκοπευόμενη’, ‘ANC’, ‘Υπό εξαγορά εταιρεία’, ‘Η Εταιρεία’	Η Εταιρεία Amathus Public Limited με αριθμό εγγραφής ΗΕ 153.
‘Προτείνοντες’	η ομάδα των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη, η ομάδα των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη, ο κ. Μάριος Λανίτης, η κα. Ισαβέλλα Ηλιάδη και οι εταιρείες Lanitis E.C. Holdings Limited και Unity Managers (Cyprus) Limited οι οποίοι υποβάλλουν την παρούσα Δημόσια Πρόταση.
‘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 Amathus Public Limited είναι €0,20 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 106.580.351 μετοχές της Amathus Public Limited που αναλογεί σε ποσοστό του 85,469% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus και έμμεσα μαζί με τα πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους προτείνοντες, 106.785.246 μετοχές που αναλογεί σε ποσοστό του 85,634% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

III. Μετοχές της σκοπευόμενης υπό μέλλουσα απόκτηση

Η δημόσια πρόταση αφορά την απόκτηση μέχρι και του 100% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus.

IV. Σκοποί και προθέσεις των προτείνοντων

- **Διαγραφή από το ΧΑΚ/ γενική στρατηγική των προτείνοντων**

Οι προτείνοντες, σε περίπτωση που αποκτήσουν τουλάχιστον 90% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της υπό εξαγορά Εταιρείας, προτίθενται να εξασκήσουν το δικαίωμα που τους παρέχεται από το άρθρο 36 του Νόμου για να αποκτήσουν το 100% των μετοχών της Amathus Public Limited με αντάλλαγμα ίσο με την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή. Σκοπός των προτείνοντων είναι η διαγραφή των κινητών αξιών της υπό εξαγορά Εταιρείας από το ΧΑΚ, προσφέροντας παράλληλα στους λοιπούς μετόχους της Amathus Public Limited την ευκαιρία για ολική ρευστοποίηση της επένδυσής τους.

- **Μελλοντικές δραστηριότητες της υπό εξαγορά Εταιρείας**

Οι προτείνοντες δεν προτίθενται να αλλάξουν τις κύριες δραστηριότητες της υπό εξαγορά Εταιρείας, όπως αναγράφονται στις οικονομικές καταστάσεις της και περιλαμβάνουν την κατοχή επενδύσεων και δραστηριότητες στον τομέα του τουρισμού. Το γεγονός της διαγραφής των κινητών αξιών της Εταιρείας από το ΧΑΚ δεν θα έχει οποιοσδήποτε επιπτώσεις στις εργασίες της.

Οι προτείνοντες δεν σκοπεύουν να επιφέρουν αλλαγές στον τρόπο και τόπο διεξαγωγής των

δραστηριοτήτων της υπό εξαγορά Εταιρείας.

- **Στοιχεία ενεργητικού / ανασυγκρότηση**

Οι προτείνοντες δεν σκοπεύουν να αλλάξουν τον τρόπο που χειρίζονται τα στοιχεία του πάγιου ενεργητικού της υπό εξαγορά Εταιρείας. Παράλληλα, δεν εξετάζεται το ενδεχόμενο ανασυγκρότησης της υπό εξαγορά Εταιρείας.

- **Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου**

Σε περίπτωση που αποκτήσουν το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της υπό εξαγορά Εταιρείας, οι προτείνοντες προτίθενται να εξετάσουν το ενδεχόμενο αλλαγής της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου της έτσι ώστε να αντικατοπτρίζεται η διαφοροποιημένη μετοχική δομή και το καθεστώς μιας μη εισηγμένης πλέον, Εταιρείας. Στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της υπό εξαγορά Εταιρείας δεν σχεδιάζεται να παραχωρηθούν οποιαδήποτε ειδικά οφέλη, ενώ η δημόσια πρόταση δεν θα επηρεάσει τις απολαβές τους.

- **Άλλες προθέσεις**

Οι προτείνοντες δεν σκοπεύουν επί του παρόντος να επιφέρουν μονομερώς ουσιώδεις μεταβολές στην υφιστάμενη πολιτική απασχόλησης ή το επίπεδο απασχόλησης στην Εταιρεία. Επίσης οι προτείνοντες δεν προτίθενται να παραχωρήσουν οποιαδήποτε ειδικά οφέλη στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

v. Δικαίωμα εξαγοράς

Με βάση το άρθρο 36 (1) του Νόμου σε περίπτωση που οι προτείνοντες έχουν διενεργήσει δημόσια πρόταση προς όλους τους λοιπούς κατόχους τίτλων της υπό εξαγορά Εταιρείας και για το σύνολο των τίτλων τους, δικαιούνται να αιτηθούν την μεταβίβαση όλων των υπόλοιπων τίτλων της υπό εξαγορά Εταιρείας (squeeze out) σε οποιαδήποτε από τις ακόλουθες περιπτώσεις:

- Όταν οι προτείνοντες κατέχουν τίτλους της υπό εξαγορά Εταιρείας που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστον το 90% του συνόλου των τίτλων που φέρουν δικαιώματα ψήφου και τουλάχιστο το 90% των δικαιωμάτων ψήφου της υπό εξαγορά Εταιρείας.
- Όταν οι προτείνοντες έχουν αποκτήσει ή έχουν συμφωνήσει οριστικά να αποκτήσουν, σε συνέχεια αποδοχής της δημόσιας πρότασης, τίτλους που αντιπροσωπεύουν τουλάχιστο 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.

Το δικαίωμα αυτό ασκείται εντός τριών μηνών από την λήξη της περιόδου αποδοχής της δημόσιας πρότασης.

VI. Δικαίωμα εξόδου

Σύμφωνα με το άρθρο 37 του περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 ως τροποποιήθηκε («Δικαίωμα Εξόδου»), σε περίπτωση που με την ολοκλήρωση της δημόσιας πρότασης, οι προτείνοντες κατέχουν ποσοστό πέραν του 90% του μετοχικού κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της υπό εξαγορά Εταιρείας, ή έχουν συμφωνήσει οριστικά να αποκτήσουν τέτοιο ποσοστό, ο Νόμος παρέχει στους κατόχους των υπόλοιπων μετοχών της υπό εξαγορά Εταιρείας, για περίοδο τριών μηνών, να απαιτήσουν την αγορά από τους προτείνοντες και των δικών τους μετοχών, έναντι δίκαιης τιμής. Για τους σκοπούς της δημόσιας πρότασης η δίκαιη τιμή έχει καθοριστεί στα €0,20 ανά μετοχή.

VII. Χρονοδιάγραμμα δημόσιας πρότασης

Το χρονοδιάγραμμα της δημόσιας πρότασης και των σχετικών με αυτήν ενεργειών, σύμφωνα με το Έγγραφο δημόσιας πρότασης, αποτυπώνεται στον ακόλουθο πίνακα:

Ημερομηνία	Γεγονός
3 Νοεμβρίου 2021	Ανακοίνωση οριστικής απόφασης διατύπωσης δημόσιας πρότασης
13 Δεκεμβρίου 2021	Ημερομηνία έγκρισης του Εγγράφου δημόσιας πρότασης
14 Δεκεμβρίου 2021	Ανακοίνωση έγκρισης του Εγγράφου δημόσιας πρότασης
15 Δεκεμβρίου 2021	Δημοσίευση έγκρισης του Εγγράφου δημόσιας πρότασης σε δύο εφημερίδες Παγκύπριας κυκλοφορίας
21 Δεκεμβρίου 2021	Δημοσίευση και αποστολή Εγγράφου και έντυπου αποδοχής και μεταβίβασης
21 Δεκεμβρίου 2021 – 25 Ιανουαρίου 2022	Περίοδος αποδοχής της δημόσιας πρότασης
27 Ιανουαρίου 2022	Ανακοίνωση αποτελέσματος δημόσιας πρότασης
28 Ιανουαρίου 2022	Δημοσίευση αποτελέσματος της δημόσιας πρότασης σε δύο εφημερίδες Παγκύπριας κυκλοφορίας

Πληροφορίες για τη σκοπευόμενη μπορούν να αντληθούν από το Έγγραφο δημόσιας πρότασης ημερομηνίας 13 Δεκεμβρίου 2021, 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

- Κατά την ημερομηνία του Εγγράφου της δημόσιας πρότασης, οι Προτείνοντες κατέχουν άμεσα 106.580.351 μετοχές της Amathus που αναλογούν σε ποσοστό 85,469% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Υπό Εξαγορά Εταιρείας. Επισημαίνεται ότι από τις 106.580.351 μετοχές, οι 51.693.160 μετοχές, τις οποίες κατέχει άμεσα η εταιρεία Lanitis E.C. Holdings Limited, είναι ενεχυριασμένες. Οι Προτείνοντες κατέχουν έμμεσα 204.895 μετοχές μέσω προσώπων που με βάση το Νόμο θεωρούνται πως ενεργούν σε συνεννόηση με τους Προτείνοντες και το συνολικό ποσοστό συμμετοχής στην υπό εξαγορά Εταιρεία ανέρχεται στο 85,634% (106.785.246 μετοχές).
- Εκτός αυτών που παρουσιάζονται στο Μέρος Γ 1. (iii) του εγγράφου της δημόσιας πρότασης, (δηλ. μεταβίβαση 149.679 μετοχών της Amathus δια δωρεάς από την κα. Αίγλη Λανίτη, σύζυγο του κ. Μάριου Λανίτη, στην εταιρεία A. Georgiades Stores Limited, η οποία ανήκει στην κα. Αίγλη Λανίτη, στις 7 Οκτωβρίου 2021, μέσω εξωχρηματοσηριακών μεταβιβάσεων), δεν πραγματοποιήθηκαν οποιεσδήποτε άλλες χρηματοσηριακές ή εξωχρηματοσηριακές συναλλαγές σε σχέση με οποιεσδήποτε μετοχές ή τίτλους οποιεσδήποτε φύσεως (ενεχυριασμένους) της Amathus κατά τη 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 μέλη των Διοικητικού Συμβουλίων των εταιρειών που συμμετέχουν στην ομάδα των προτείνοντων ή / και
 - ε) από πρόσωπα που ενεργούν σε συνεννόηση με τους προτείνοντες.
- Οι προτείνοντες δεν προτίθενται να παραχωρήσουν οποιαδήποτε ειδικά ωφελήματα στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της υπό εξαγορά Εταιρείας.
- Πέραν της συνεννόησης μεταξύ των Προτείνοντων για την από κοινού διενέργεια της παρούσας Δημόσιας Πρότασης και την κατανομή των μετοχών που θα αποκτηθούν, δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη 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 τον μέσο όρο της τιμής κλεισίματος, τον χαμηλό όγκο συναλλαγών στο ΧΑΚ και το οικονομικό περιβάλλον τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό, τις υπάρχουσες αβεβαιότητες, τη μεταβλητότητα και τη δυνατή αύξηση των επιχειρηματικών και επενδυτικών κινδύνων.

Οι προτείνοντες δεν έχουν λάβει υπόψη στον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής της Amathus την Καθαρή Αξία Ενεργητικού ανά μετοχή καθ' ότι είναι της άποψης ότι η Καθαρή Αξία Ενεργητικού αποτελείται από περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς τους μετόχους της Υπό Εξαγορά Εταιρείας.

Τιμή κλεισίματος

Η τιμή κλεισίματος της Amathus για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης κυμάνθηκε από € 0.086 μέχρι € 0.136 ενώ ο μέσος όρος τιμής κλεισίματος της Εταιρείας για την αντίστοιχη περίοδο ανέρχεται σε €0,117. Επίσης, κατά τους τελευταίους 6 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της δημόσιας πρότασης κυμάνθηκε από €0,117 μέχρι €0,136. Αξίζει να σημειωθεί δε ότι ο μέσος όρος τιμής κλεισίματος για το τελευταίο 4μηνο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης ήταν €0,127.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την υπεραξία της προτεινόμενης αντιπαροχής σε σχέση με τη τιμή κλεισίματος στις πιο πάνω αναφερόμενες ημερομηνίες ή περιόδους. Για σκοπούς ανάλυσης, η τιμή της μετοχής της σκοπευόμενης θεωρείται η ημερήσια τιμή κλεισίματος όπως καταγράφηκε στο ΧΑΚ.

Πίνακας 1: Τιμή κλεισίματος

Τιμή κλεισίματος	τιμή €	Προτεινόμενη αντιπαροχή	% υπεραξία προτεινόμενης αντιπαροχής από μέση τιμή κλεισίματος
Ημερομηνίας πριν την οριστικής απόφασης διατύπωσης ΔΠ 2/11/2021	0,132	0,20	51,5%
Μέσος όρος 12 μηνών	0,117	0,20	72,40%
Μέσος όρος 6 μηνών	0,128	0,20	56,57%
Μέσος όρος 4 μηνών	0,127	0,20	57,47%
Μέγιστη 12 μηνών	0,136	0,20	47,06%
Ελάχιστη 12 μηνών	0,086	0,20	133,92%
Μέγιστη 6 μηνών	0,136	0,20	47,06%
Ελάχιστη 6 μηνών	0,117	0,20	70,94%

Όγκος συναλλαγών και εμπορευσιμότητα

Ο όγκος συναλλαγών στο ΧΑΚ της Εταιρείας για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ κατά μέσο όρο δεν ξεπερνούσε τις 1,492 μετοχές (σε 246 συναντήσεις) την ημέρα. Επιπρόσθετα, για το τελευταίο δίμηνο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ δεν ξεπερνούσε τις 2,145 μετοχές (σε 127 συναντήσεις) την ημέρα. Ενδεικτικά αναφέρουμε ότι το 12μηνο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ πραγματοποιήθηκαν χρηματιστηριακές συναλλαγές σε μετοχές της εταιρείας σε 39 χρηματιστηριακές συναντήσεις από τις 246 που έλαβαν χώρα. Συνεπώς, για 207 χρηματιστηριακές συναντήσεις στο 12μηνο η μετοχή δεν έτυχε καθόλου διαπραγμάτευσης.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει το ποσοστό εμπορευσιμότητας σε σχέση με τις χρηματιστηριακές συναντήσεις ως συνάρτηση του συνολικού εκδοθέν μετοχικού κεφαλαίου της Amathus (124,700,096 μετοχές) για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ.

Πίνακας 2: Εμπορευσιμότητα μετοχής

Περίοδος	Συνολικός Όγκος Συναλλαγών (Αρ. Μετοχών)	Μέσος Ημερήσιος Όγκος Συναλλαγών (Αρ. Μετοχών)	Ποσοστό Εμπορευσιμότητας (velocity)
12 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	366.912	1.492	0,294%
9 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	288.704	1.569	0,232%
6 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	272.420	2.145	0,218%
5 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	267.920	2.528	0,215%
4 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	214.300	2.521	0,172%
3 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	212.828	3.325	0,171%
2 μήνες πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	186.830	4.557	0,150%
1 μήνας πριν την ημερομηνία ανακοίνωσης της οριστικής Απόφασης Διατύπωσης ΔΠ	103.826	4.944	0,083%

Το πιο κάτω γράφημα παρουσιάζει την εμπορευσιμότητα της μετοχής ως την χρηματιστηριακή αξία του όγκου συναλλαγών για την 12μηνη περίοδο που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της δημόσιας πρότασης.

Διάγραμμα 1: Εμπορευσιμότητα μετοχής σε ευρώ



Καθαρή Αξία Ενεργητικού (ΚΑΕ)

Με βάση τις μη ελεγμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, η ΚΑΕ ανά μετοχή διαμορφώθηκε στα €0,408. Αντίστοιχα, με βάση τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η ΚΑΕ ανά μετοχή διαμορφώθηκε στα €0,410.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την έκπτωση της προτεινόμενης αντιπαροχής σε σχέση με τη ΚΑΕ ανά μετοχή σύμφωνα με τα πρόσφατα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία:

Πίνακας 3: ΚΑΕ ανά μετοχή

Ημερομηνία	τιμή €	Προτεινόμενη αντιπαροχή	% έκπτωσης προτεινόμενης αντιπαροχής από ΚΑΕ ανά μετοχή
30 Ιουνίου 2021	0.408	0,20	-50.97%
31 Δεκεμβρίου 2020	0.410	0,20	-51.20%
31 Δεκεμβρίου 2019	0.355	0,20	-43.71%
31 Δεκεμβρίου 2018	0.362	0,20	-44.71%

Καθορισμός προτεινόμενης αντιπαροχής

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, οι προτείνοντες καθόρισαν την προτεινόμενη αντιπαροχή σε €0,20 ανά μετοχή, η οποία έχει ως βάση το μέσο όρο τιμής κλεισίματος της μετοχής για τους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ανακοίνωσης. Επιπρόθετα λήφθηκε υπόψη ο περιορισμένος όγκος συναλλαγών της μετοχής στο ΧΑΚ και η τιμή κλεισίματος της μετοχής κατά την ημερομηνία που προηγήθηκε της ανακοίνωσης.

Η προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή είναι σε υπεραξία επί της τιμής κλεισίματος της μετοχής της ημερομηνίας που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης διατύπωσης δημόσιας πρότασης (€0,132) κατά 51,5% ενώ η τιμή κλεισίματος της μετοχής για την περίοδο 12 μηνών που προηγήθηκε της ανακοίνωσης κυμάνθηκε από €0.086 μέχρι €0.136.

Σε σχέση με τον όγκο συναλλαγών της μετοχής στο ΧΑΚ για άνω των 200 ημερών από τις 246 χρηματιστηριακές συναντήσεις στο 12μηνο η μετοχή της Amathus Public Limited δεν έτυχε καθόλου διαπραγμάτευσης (ποσοστό πάνω από 80%) γεγονός που καταδεικνύει την περιορισμένη εμπορευσιμότητα της μετοχής.

Οι προτείνοντες έχουν την άποψη ότι παρά το γεγονός ότι η προτεινόμενη αντιπαροχή είναι χαμηλότερη από τη ΚΑΕ ανά μετοχή, παρουσιάζει σημαντική υπεραξία σε σχέση με την τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής σε διάφορες περιόδους κατά τους τελευταίους 12 μήνες. Οι Προτείνοντες έχουν επίσης την άποψη ότι η σύγκριση με την καθαρή αξία ενεργητικού δύναται να μην είναι ιδιαίτερα χρήσιμη για σκοπούς αξιολόγησης της Δημόσιας Πρότασης, αφού μεγάλο μέρος των περιουσιακών στοιχείων της Amathus αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα, επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και επένδυση σε από κοινού ελεγχόμενη εταιρεία τα οποία δεν είναι προς ρευστοποίηση. Επιπρόσθετα, σύμφωνα με τις μη ελεγμένες ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Amathus για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα της υπό εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €1.201.670 ενώ ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός και τα τραπεζικά παρατραβήγματα της υπό εξαγορά Εταιρείας ανέρχονται σε €2.139.639. Επίσης, στις 30 Ιουνίου 2021 ο μη βραχυπρόθεσμος δανεισμός της υπό εξαγορά Εταιρείας ανέρχεται σε €2.387.728.

Εμπορευσιμότητα

Οι προτείνοντες έχουν την άποψη ότι, η προτεινόμενη αντιπαροχή δίνει την δυνατότητα στους μετόχους να ρευστοποιήσουν την επένδυση τους λαμβάνοντας υπόψη και τον χαμηλό όγκο συναλλαγών και διαπραγμάτευσης των μετοχών της υπό εξαγοράς Εταιρείας όπως παρουσιάζεται στο πίνακα 2. Σύμφωνα με τον πίνακα 2, το ποσοστό εμπορευσιμότητας της Εταιρείας κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν την ανακοίνωση της οριστικής απόφασης για διατύπωση της ΔΠ, κυμάνθηκε μηνιαίως, από 0% μέχρι 0,083% ενώ για την αντίστοιχη 12μηνη περίοδο έτυχαν διαπραγμάτευσης 366,912 με ποσοστό εμπορευσιμότητας 0.294%.

4. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ

Όπως προνοείται από τον περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμο Ν41 (Ι) του 2007, και σύμφωνα με της όρους εντολής μας εξετάζουμε:

1. τη βάση υπολογισμού που υιοθέτησαν οι προτείνοντες καθώς και
2. το ύψος της προτεινόμενης αντιπαροχής.

Στο μέρος αυτό της έκθεσης μας παραθέτουμε την αξιολόγηση μας επί της βάσης

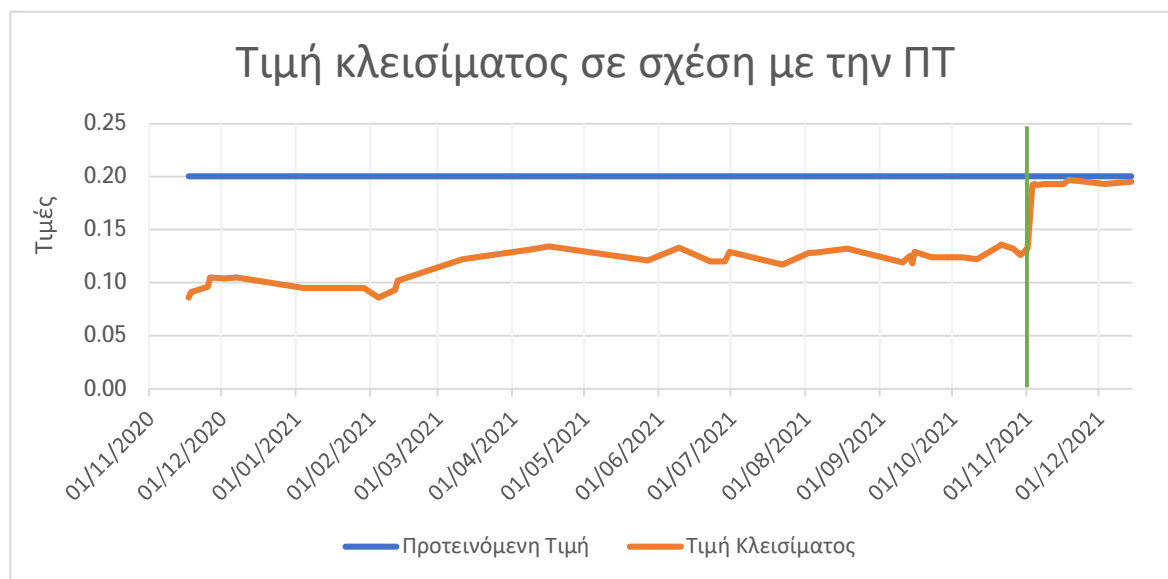
υπολογισμού που χρησιμοποιήθηκε όπως αναλύθηκε στο μέρος 3 της έκθεσης μας, καθώς και το ύψος της προτεινόμενης αντιπαροχής.

Ι. 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.

Στην πιο κάτω γραφική παράσταση παρουσιάζεται η πορεία της μετοχής της σκοπευόμενης από την αρχή του έτους σε σύγκριση με την προτεινόμενη αντιπαροχή των € 0.20. Για σκοπούς ανάλυσης, η τιμή της μετοχής της σκοπευόμενης θεωρείται η ημερήσια τιμή κλεισίματος όπως καταγράφηκε στο ΧΑΚ.

Διάγραμμα 2: Τιμή κλεισίματος της σκοπευόμενης σε σχέση με την προτεινόμενη τιμή (ΠΤ)



Η κάθετη γραμμή υποδεικνύει την ημερομηνία ανακοίνωσης οριστικής απόφασης διατύπωσης της δημόσιας πρότασης στις 3/11/2021.

Όπως φαίνεται και από το πιο πάνω γράφημα, η προτεινόμενη αντιπαροχή είναι σημαντικά υψηλότερη από την τιμή κλεισίματος κατά τους τελευταίους 12 μήνες πριν τη διατύπωση της δημόσιας πρότασης. Η ραγδαία άνοδος που παρατηρείται κατά τη διάρκεια της περιόδου 03/11/2021 - 4/11/2021 οφείλεται πιθανότατα στην προεξόφληση της ανακοίνωσης διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης από τους προτείνοντες, από πλευράς αγοράς.

Η μέση τιμή κλεισίματος της Εταιρείας από την ημερομηνία που ακολούθησε αυτή της ανακοίνωσης οριστικής απόφασης διατύπωσης της δημόσιας πρότασης μέχρι την

ημερομηνία αυτής της έκθεσης δεν είχε οποιαδήποτε σημαντική μεταβολή.

Η προσφερόμενη τιμή των € 0,20 εμπεριέχει ποσοστό υπεραξίας της τάξης του 3,5% σε σχέση με την τιμή κλεισίματος της Εταιρείας στις 12/12/2021 (μία εργάσιμη μέρα πριν την ημερομηνία έγκρισης του εγγράφου της δημόσιας πρότασης) η οποία ανερχόταν στα € 0,193.

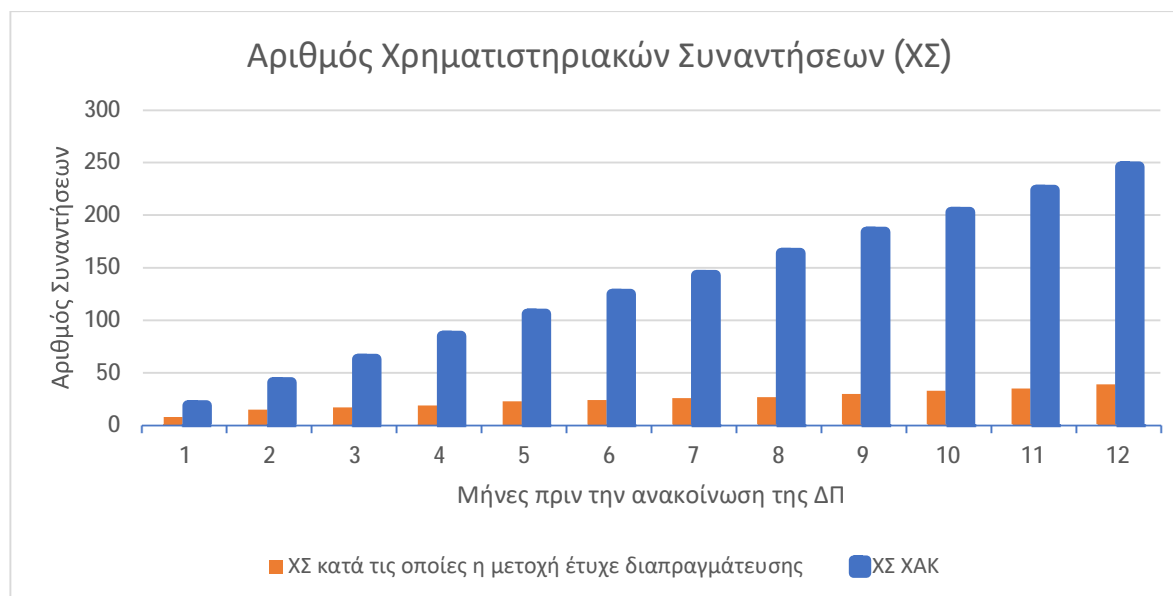
Τέλος, όπως παρουσιάζεται και στον Πίνακα 1, η υπεραξία της προσφερόμενης τιμής σε σχέση με τις τιμές κλεισίματος κατά τους τελευταίους 12 μήνες που προηγήθηκαν της ημερομηνίας της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης για διατύπωση της δημόσιας πρότασης κυμάνθηκε από 47,06% μέχρι 133,92% (δηλ. από €0,136 μέχρι €0,086).

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 μετοχή της εταιρείας διαπραγματεύονταν
- Του δείκτη εμπορευσιμότητας

Διάγραμμα 3 - Αριθμός Χρηματιστηριακών Συναντήσεων (ΧΣ)



Ο δείκτης εμπορευσιμότητας μίας μετοχής εκφράζει το ποσοστό επί του συνολικού αριθμού μετοχών μίας εταιρείας οι οποίες συναλλάχθηκαν στη χρηματιστηριακή αγορά κατά τη διάρκεια μίας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, η οποία συνήθως είναι το ένα έτος (ή άλλη περίοδος). Για να υπολογιστεί, αθροίζουμε τις μετοχές που συναλλάχθηκαν (όγκος συναλλαγών) κατά τη διάρκεια του έτους (περιόδου) και διαιρούμε αυτό το σύνολο με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών. Αντιπροσωπεύει την ευκολία με την οποία μπορεί να προβεί κανείς σε αγορές και πωλήσεις μέσα σε συγκεκριμένα χρονικά πλαίσια. Ο παράγοντας της εμπορευσιμότητας είναι σημαντικός, ιδιαίτερα σε μικρές χρηματιστηριακές αγορές όπως η κυπριακή, αφού σε αρκετές περιπτώσεις:

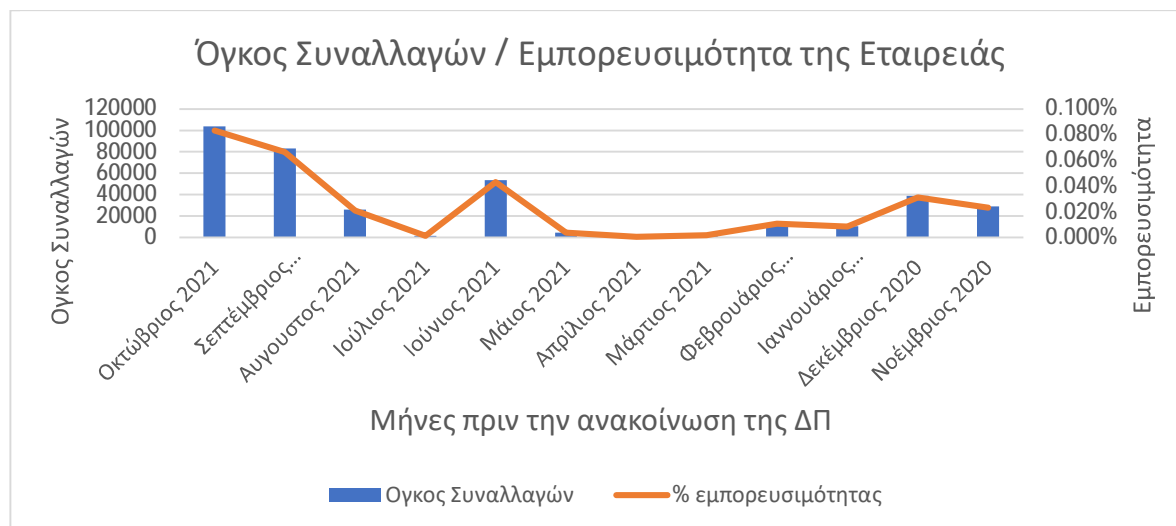
- Η εμπορευσιμότητα πολλών τίτλων κυμαίνεται σε χαμηλά επίπεδα για μεγάλα χρονικά διαστήματα.
- Η αγορά ή πώληση μεγάλου αριθμού τίτλων δύναται να επιφέρει σημαντική διαφοροποίηση στη χρηματιστηριακή αξία του επηρεαζόμενου τίτλου, χωρίς να υπάρχει ανάλογη διαφοροποίηση στην αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και ταμειακών ρών 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 όγκος συναλλαγών καθώς και η εμπορευσιμότητα της Εταιρείας αποτυπώνονται στην πιο κάτω γραφική παράσταση. Η μηνιαία εμπορευσιμότητα κυμάνθηκε μεταξύ 0 – 0.083% ενώ η ετήσια εμπορευσιμότητα ήταν μόλις 0,29%.

Διάγραμμα 4 - Όγκος Συναλλαγών / Εμπορευσιμότητα της Εταιρείας



Από το παραπάνω γράφημα, διαπιστώνεται πως η μετοχή χαρακτηρίζεται από χαμηλή ως πολύ χαμηλή εμπορευσιμότητα τους τελευταίους 12 μήνες πριν την ανακοίνωση της πρόθεσης διατύπωσης δημόσιας πρότασης.

Κατά την ημερομηνία της παρούσας, το συνολικό εκδομένο μετοχικό κεφάλαιο της Amathus αποτελείται από 124.700.096 μετοχές. Οι προτείνοντες κατέχουν άμεσα 106.580.351 μετοχές

δηλαδή του 85,469% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus. Το ποσοστό που κατέχουν οι προτείνοντες μαζί με τα πρόσωπα που θεωρούνται από τον σχετικό Νόμο ότι ενεργούν σε συνεννόηση με αυτούς, ανέρχεται σε 106.785.246 μετοχές που αντιπροσωπεύουν το 85,634% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Amathus. Συνεπώς ο έλεγχος της εταιρείας είναι αρκετά συγκεντρωμένος, κάτι το οποίο επηρεάζει αρνητικά την εμπορευσιμότητα της μετοχής.

Καθαρή Αξία Ενεργητικού

Η ΚΑΕ ανά μετοχή αποτελεί αποδεχτή μέθοδο καθορισμού της προτεινόμενης αντιπαροχής. Με βάση την ΚΑΕ, η αξία της Εταιρείας ισούται με τη διαφορά της λογιστικής 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 δραστηριότητες της.

Με βάση τις μη ελεγμένες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Amathus για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, και τα έτη που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 η ΚΑΕ ανήλθε στα 0.408, 0.410, και 0.355 αντίστοιχα. Κατά συνέπεια η ΚΑΕ της μετοχής είναι μεγαλύτερη από την προτεινόμενη αντιπαροχή μεταξύ 43.71% μέχρι 51.20%.

Αξίζει να σημειωθεί πως στοιχεία του ισολογισμού, αξίας άνω του 90% του συνόλου ενεργητικού της εταιρείας δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμα. Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στις συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις που έχει καταρτίσει για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, αναφέρεται στο λειτουργικό της περιβάλλον κάνοντας εκτεταμένη αναφορά στις επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19. Συγκεκριμένα, αναφέρει:

«

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την εξάπλωση του νέου κορωνοϊού (Covid-19). Στις 11 Μαρτίου 2020, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ανακήρυξε το ξέσπασμα του Covid-19 ως παγκόσμια πανδημία αναγνωρίζοντας την ταχεία εξάπλωσή του σε όλο τον κόσμο. Ως απάντηση στην πανδημία, η κυβέρνηση της Κυπριακής Δημοκρατίας και άλλες κυβερνήσεις παγκοσμίως εφάρμοσαν και συνεχίζουν να εφαρμόζουν πολυάριθμα μέτρα προσπαθώντας να περιορίσουν και πλέον να καθυστερήσουν την εξάπλωση και τις επιπτώσεις του Covid-19, όπως υποχρεωτική απομόνωση από άτομα που ενδέχεται να έχουν επηρεαστεί από τον ιό, εφαρμογή μέτρων κοινωνικής αποστασιοποίησης και μαζικής καραντίνας, έλεγχος ή κλείσιμο συνόρων και επιβολή περιορισμών στην επιχειρηματική δραστηριότητα.

Τα μέτρα αυτά έχουν, μεταξύ άλλων, περιορίσει ουσιαστικά την οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως και έχουν επηρεάσει αρνητικά, και ίσως συνεχίσουν να επηρεάζουν αρνητικά, επιχειρήσεις, συμμετέχοντες στην αγορά καθώς και την κυπριακή

οικονομία και άλλες οικονομίες παγκοσμίως όσο εξακολουθούν να ισχύουν για άγνωστη χρονική περίοδο.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει λάβει και συνεχίζει να λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για να διασφαλίσει την ελάχιστη διαταραχή στις και τη βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων του Συγκροτήματος και να στηρίξει τους υπαλλήλους, τους πελάτες και τους προμηθευτές του. Τα μέτρα που λήφθηκαν περιλαμβάνουν καραντίνα για υπαλλήλους που ανήκουν σε ευπαθείς ομάδες και μέτρα κοινωνικής αποστασιοποίησης, όπως αντικατάσταση φυσικών συναντήσεων με τηλεπικοινωνίες.

Η Εταιρεία επέλεξε να επωφεληθεί από την αναστολή πληρωμών τραπεζικών δανείων που ψηφίστηκε από το Κυπριακό Κοινοβούλιο για αντιμετώπιση των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας Covid-19 και η οποία ήταν διαθέσιμη για όλους τους οφειλότες που πληρούσαν τις σχετικές προϋποθέσεις και δεν είχαν καθυστερήσεις πληρωμών πέραν των 30 ημερών στα τέλη Φεβρουαρίου 2020. Ως αποτέλεσμα, οι συμβατικές αποπληρωμές κεφαλαίου και τόκων των τραπεζικών δανείων του Συγκροτήματος για τους εννέα μήνες έως το τέλος του έτους 2020 ανεστάλησαν.

Οι πρωτοφανείς οικονομικές συνθήκες ενδέχεται να επηρεάσουν (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να δημιουργήσει έσοδα και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (2) τη δυνατότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα προς το Συγκρότημα ποσά και (3) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με τον έλεγχο απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Το Διεύθυνση του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- 1) Τις επιπτώσεις στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος τα οποία υπόκεινται σε απομείωση με βάση το ΔΠΧΑ 9.
- 2) Την πιθανή απομείωση στην αξία μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- 3) Την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Οι μελλοντικές επιπτώσεις της πανδημίας Covid-19 και των πιο πάνω μέτρων στην Κυπριακή οικονομία, και συνεπώς στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, ταμειακές ροές και θέση του Συγκροτήματος, είναι δύσκολο να προβλεφθούν και ως αποτέλεσμα οι προσδοκίες και οι υπολογισμοί της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος μπορεί να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

»

Σημειώνεται ότι η PKF abas limited δεν πραγματοποίησε ανεξάρτητο οικονομικό έλεγχο επί της ΚΑΕ, δεδομένων δε και των πιο πάνω αβεβαιοτήτων που επεξηγούνται από το ΔΣ στα πλαίσια του λειτουργικού περιβάλλοντος της Εταιρείας, δεν είναι σε θέση επιβεβαιώσει η ίδια κατά πόσο τα στοιχεία ενεργητικού και παθητικού της Εταιρείας και κατ' επέκταση της ΚΑΕ, ότι παρουσιάζονται σε δίκαιη και εύλογη αξία στις οικονομικές καταστάσεις. Παραπέμπουμε επίσης στις λογιστικές πολιτικές σημαντικών στοιχείων του ενεργητικού της εταιρείας που καταδεικνύουν ότι οι αξίες στις οποίες παρουσιάζονται δεν είναι πάντοτε οι δίκαιες ή οι εύλογες αξίες τους αλλά έχουν σε κάποιες περιπτώσεις την βάση του κόστους ή / και της καθαρής θέσης. Συνοπτικά, οι λογιστικές πολιτικές αναφορικά με τα ακόλουθα στοιχεία ενεργητικού αναφέρουν μεταξύ άλλων τα εξής:

Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός

Η γη και τα κτήρια που αποτελούνται κυρίως από κτήρια γραφείων παρουσιάζονται σε δίκαιη αξία, με βάση εκτιμήσεις μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτήρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά χρονικά διαστήματα (συνήθως 3-5 χρόνια) έτσι ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στον ισολογισμό να μην διαφέρουν σημαντικά από τις δίκαιες αξίες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι Επενδύσεις σε ακίνητα παρουσιάζονται σε αξίες κόστους μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και μείον τυχόν απομείωση στην αξία. Οι επενδύσεις σε ακίνητα ελέγχονται κάθε χρόνο για απομείωση στην αξία.

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος και μετέπειτα λογίζονται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η επένδυση του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένες εταιρείες περιλαμβάνει υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση, μείον οποιωνδήποτε συσσωρευμένων ζημιών απομείωσης. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, τα δικαιώματα σε κοινοπραξίες αρχικά αναγνωρίζονται σε κόστος το οποίο προσαρμόζεται μετέπειτα για να αναγνωρίσει το μερίδιο του Συγκροτήματος στο κέρδος ή τη ζημιά και στα άλλα συνολικά εισοδήματα.

Η ΚΑΕ θα μπορούσε να ληφθεί υπόψη κατά την αποτίμηση μετοχών στις περιπτώσεις όπου η υπό εξαγορά εταιρεία θα μπορούσε να ρευστοποιηθεί σε εύλογο χρονικό διάστημα και το καθαρό προϊόν της ρευστοποίησης να διανεμηθεί στους μετόχους της. Απαραίτητη προϋπόθεση 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 Amathus Public Limited δεν υπάρχει καταστατική πλειοψηφία η οποία και να στηρίζει την ρευστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων της υπό εξαγορά Εταιρείας.

Οι προτείνοντες δεν έλαβαν υπόψη στον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής την ΚΑΕ ανά μετοχή της Amathus Public Limited, καθ' ότι είναι της άποψης ότι η ΚΑΕ αποτελείται από στοιχεία ενεργητικού που δεν είναι άμεσα διαθέσιμα προς τους μετόχους της υπό εξαγορά εταιρείας. Για τους πιο πάνω λόγους ως επίσης και τους λόγους που παραθέτουν οι προτείνοντες, συμμεριζόμαστε την άποψη να μη ληφθεί υπόψη η μέθοδος της Καθαρής

Αξίας Ενεργητικού της υπό εξαγορά εταιρείας για τους σκοπούς αξιολόγησης της παρούσας δημόσιας πρότασης.

Άλλες μέθοδοι

Θα μπορούσαν να αποτελέσουν αποδεκτές μεθόδους και άλλες μέθοδοι αποτίμησης όπως π.χ. την προσέγγιση αγοράς, προσέγγιση εισοδήματος (προεξοφλητικών ταμειακών ροών κλπ).

Προσέγγιση Αγοράς

Σύμφωνα με αυτή την προσέγγιση, η προτεινόμενη αντιπαροχή καθορίζεται με βάση τη σύγκριση της Εταιρείας με εισηγμένες εταιρείες που έχουν παρόμοιες δραστηριότητες στον τομέα, τόσο στην Κύπρο όσο και στο εξωτερικό. Οι πιο κάτω πολλαπλασιαστές θα μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν για τον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής:

- Επιχειρηματική Αξία / Πωλήσεις (EV/Sales)
- Επιχειρηματική Αξία /ΚΠΤΦΑ (EV/EBITDA)

Η Επιχειρηματική Αξία (η «ΕΑ») είναι η αξία των δραστηριοτήτων της εταιρείας τόσο για τους μετόχους, όσο και για τους δανειοδότες. Η αξία των μετοχών προκύπτει μετά από αναπροσαρμογές της ΕΑ για τον δανεισμό της εταιρείας και μετά από πρόσθεση / αφαίρεση της αγοραίας αξίας πλεοναζόντων περιουσιακών στοιχείων / υποχρεώσεων που ανήκουν στην εταιρεία.

Λόγω του γεγονότος ότι η παρούσα, εν μέσω πανδημίας, κατάσταση περιβάλλεται από συνθήκες εξαιρετικής αβεβαιότητας, με παράγοντες που είναι δύσκολο να προβλεφθούν όπως οι ρυθμοί ανάπτυξης, οι αποδόσεις, οι ταμειακές ροές, οι τάσεις των αγορών στις οποίες δραστηριοποιείται, το γενικότερο λειτουργικό και οικονομικό περιβάλλον τόσο της Εταιρείας όσο και γενικότερα στη Κύπρο και ανά το παγκόσμιο, δεν ήταν εφικτή η χρήση αυτής της μεθόδου.

Προσέγγιση Εισοδήματος

Σύμφωνα με αυτή την προσέγγιση, η προτεινόμενη αντιπαροχή καθορίζεται με βάση την αξία των ταμειακών ροών που μια εταιρεία αναμένεται να πραγματοποιήσει στο μέλλον. Σύμφωνα με τη Διεύθυνση της Εταιρείας, η κερδοφορία της υπό εξαγορά Εταιρείας αναμένεται να επανέλθει στο μέλλον, αλλά στην απουσία αναλυτικών προβλέψεων ταμειακών ροών, αλλά και των αβεβαιοτήτων που έχει επιφέρει η πανδημία, η χρήση αυτής της μεθόδου δεν ήταν εφικτή.

5. ΤΕΛΙΚΑ ΣΧΟΛΙΑ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στην παρούσα έκθεση αξιολόγησης έχουμε εξετάσει τη βάση καθορισμού καθώς και το ύψος της προτεινόμενης αντιπαροχής των €0,20 που έχουν υποβάλει οι προτείνοντες, υφιστάμενοι μέτοχοι:

1. της ομάδας των κ.κ. Πλάτωνα, Αντιγόνης, Τζοάννας και Τερέζας Λανίτη,
2. της ομάδας των κ.κ. Κώστα, Ευαγόρα και Ιάσωνα Λανίτη,
3. του κ. Μάριου Λανίτη,
4. της κας. Ισαβέλλας Ηλιάδη
5. και των εταιρειών Lanitis E.C. Holdings Limited
6. και Unity Managers (Cyprus) Limited

για κάθε μετοχή της Amathus Public Limited. 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 PKF abas limited 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 τη μέση τιμή κλεισίματος της σκοπευόμενης, για περιόδους μέχρι 12 μηνών πριν την διατύπωση της δημόσιας πρότασης καθώς και τη τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής κατά την ημερομηνία που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της διατύπωσης της δημόσιας πρότασης. Καθότι οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο ΧΑΚ, η μέθοδος αυτή αποτελεί μια από τις κατάλληλες μεθόδους που χρησιμοποιούνται σε τέτοιες περιπτώσεις.

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.

Εξετάστηκε επίσης η απόκλιση της προτεινόμενης αντιπαροχής σε σχέση με την ΚΑΕ της Εταιρείας παρόλο που οι προτείνοντες δεν έλαβαν υπόψη τους αυτή την μέθοδο.

Εκτιμάται ότι δεν μπορούν να εφαρμοστούν άλλες μέθοδοι αξιολόγησης για σκοπούς της παρούσας εργασίας όπως αναλύονται στο μέρος 4, χωρίς την πραγματοποίηση υποθέσεων που θα μείωναν την αξιοπιστία τους.

Η χρησιμοποίηση της χρηματιστηριακής τιμής θεωρείται ενδεδειγμένη καθώς οι τίτλοι της υπό εξαγορά Εταιρείας είναι εισηγμένοι στο ΧΑΚ και διαπραγματεύονται ελεύθερα σε αυτό.

II. Ύψος προτεινόμενης αντιπαροχής

Έγινε αξιολόγηση της προτεινόμενης αντιπαροχής βάσει των προαναφερθέντων παραγόντων:

- **Χρηματιστηριακή αξία**

Η προτεινόμενη αντιπαροχή παρουσιάζει σημαντική υπεραξία σε σχέση με την τιμή διαπραγμάτευσης της μετοχής καθ' όλη την περίοδο των 12 μηνών που προηγήθηκαν της ημερομηνίας της ανακοίνωσης της διατύπωσης της δημόσιας πρότασης στις 3/11/2021.

Η εξέταση της χρηματιστηριακής αξίας της προτεινόμενης έδειξε πως στους 12 μήνες πριν την διατύπωση της πρόθεσης κατάθεσης δημόσιας πρότασης στις 3/11/2021, ο μέσος όρος της τιμής κλεισίματος της μετοχής ήταν υποτιμημένος, σε σύγκριση με την προτεινόμενη αντιπαροχή, κατά 72,40% ενώ μειώθηκε στο 61,29 % τον μήνα πριν τη διατύπωση της πρόθεσης κατάθεσης δημόσιας πρότασης. Η υπεραξία της Προτεινόμενης Αντιπαροχής επί της μέσης τιμής κλεισίματος 2 εργάσιμες ημέρες πριν τη διατύπωση της πρόθεσης κατάθεσης δημόσιας πρότασης ήταν 58,72%. Επιπρόσθετα, η προτεινόμενη αντιπαροχή παρουσιάζει υπεραξία ύψους 51,5% επί της τιμής κλεισίματος της μετοχής που προηγήθηκε της ανακοίνωσης της οριστικής απόφασης διατύπωσης Δημόσιας Πρότασης.

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 πολύ χαμηλό όγκο διαπραγμάτευσης της μετοχής της Amathus Public Limited στο ΧΑΚ. Συγκεκριμένα για άνω των 200 ημερών στο 12μηνο η μετοχή της Amathus Public Limited δεν έτυχε καθόλου διαπραγμάτευσης.

- **Καθαρή Αξία Ενεργητικού**

Εξετάστηκε επίσης η απόκλιση της προτεινόμενης αντιπαροχής σε σχέση με την ΚΑΕ της Εταιρείας.

Με βάση την ΚΑΕ στις 30 Ιουνίου 2021 και στις 31 Δεκεμβρίου 2020, η προτεινόμενη αντιπαροχή υποτιμά την μετοχή της Amathus Public Limited σε βαθμό περίπου 50.97% και 51.20% αντίστοιχα. Σημαντικό όμως μέρος των στοιχείων του ενεργητικού της υπό εξαγορά Εταιρείας δεν είναι άμεσα ρευστοποιήσιμο, ούτε υπάρχει πρόθεση ρευστοποίησης. Επιπρόσθετα δεν είμασταν σε θέση να βεβαιώσουμε την εύλογη και δίκαιη αξία των στοιχείων του Ενεργητικού και Παθητικού που θα καθόριζαν πιο δίκαια την ΚΑΕ ανά μετοχή.

- **Άλλες μέθοδοι αξιολόγησης**

Δεν ήταν εφικτό να εφαρμοστούν άλλες μέθοδοι αξιολόγησης για τους σκοπούς της παρούσας εργασίας χωρίς την πραγματοποίηση υποθέσεων που θα μείωναν την αξιοπιστία τους.

Καταληκτικά, πρέπει να ληφθεί υπόψη το αδρανές επενδυτικό κλίμα της κυπριακής κεφαλαιαγοράς καθώς και οι προκλήσεις που εξακολουθεί να αντιμετωπίζει η κυπριακή οικονομία, οι παρούσες και μελλοντικές επιπτώσεις της πανδημίας στην οικονομία και στους τομείς δραστηριοποίησης της Εταιρείας που συλλογικά καθιστούν τους επενδυτές να αμφισβητούν τις μελλοντικές αποδόσεις που θα τους προσφέρει η επένδυσή τους, υποτιμώντας την αξία των μετοχών.

III. Άποψη και γνώμη της PKF abas limited

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω:

Άποψη της PKF abas limited ως προς τη βάση που χρησιμοποιήθηκε από τους προτείνοντες, δηλαδή της χρηματιστηριακή αξίας της μετοχής, για τον καθορισμό της προτεινόμενης αντιπαροχής των €0,20 είναι κατάλληλη και εφαρμόσιμη.

Άποψη της PKF abas limited είναι πως, λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω και συνεκτιμώντας τους πιο πάνω παράγοντες της έκθεσης μας, η προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,20 ανά μετοχή είναι δίκαιη και εύλογη κατά την ημερομηνία διατύπωσης της δημόσιας πρότασης.