

31 Αυγούστου 2017

ΠΡΟΣ
ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΞΙΩΝ ΚΥΠΡΟΥ
ΣΥΣΤΗΜΑ ΟΑΜ

ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΚΕΦΑΛΑΙΑΓΟΡΑΣ ΚΥΠΡΟΥ
Cysec Portal

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΚΟΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ (Η «ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)

ΘΕΜΑ: Ανακεφαλαιοποίηση της Εταιρείας προς συμμόρφωση με την Φερεγγυότητα II και σύγκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας ΚΟΣΜΟΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ με βάση τους σχετικούς κανονισμούς του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου και για την όσο δυνατό πληρέστερη ενημέρωση των μετόχων και του ευρύτερου επενδυτικού κοινού ανακοινώνει τα ακόλουθα:

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την συνεδρία του ημερομηνίας 30 Αυγούστου 2017, εξέτασε θέματα ανακεφαλαιοποίησης της Εταιρείας προς συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο που αφορά την Φερεγγυότητα II και προς τούτο την ενίσχυση της κεφαλαιουχικής της βάσης με ποσό της τάξεως μέχρι €4 εκατομμυρίων.

Οι Διοικητικοί σύμβουλοι Ανδρέας Τυλλής και Μιχαήλ Τυλλής δήλωσαν στο Διοικητικό Συμβούλιο ότι έχουν συμφέρον σε συναλλαγές που σκοπούνται να λάβουν χώρα και που αναμένεται να τροχοδρομηθούν σαν αποτέλεσμα των αποφάσεων που δυνατόν να ληφθούν στην συνεδρία και δεν συμμετείχαν στην ψηφοφορία για τις ληφθείσες αποφάσεις.

Σε συνεργασία με τους χρηματοοικονομικούς συμβούλους, ελεγκτές και νομικούς συμβούλους της Εταιρείας το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει σχετική εισήγηση η οποία περιλαμβάνεται σε σχέδιο μνημονίου (το «Μνημόνιο») το οποίο κατατέθηκε και υιοθετήθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο. Με βάση το εν λόγω Μνημόνιο η ενίσχυση της κεφαλαιουχικής βάσης θα λάβει χώραν σε δύο φάσεις. Σε πρώτη φάση θα εκδοθούν μετοχές στους κύριους μέτοχους της Εταιρείας, δηλ. την εταιρεία Κυριάκος Μ. Τυλλή & Σια Λτδ, για κάλυψη ποσού €2.030.000 έναντι προσφοράς του κλάδου εργασιών της Κυριάκος Μ. Τυλλή & Σια Λτδ που συνιστάται από δύο οικιστικά ακίνητα στην περιοχή Ιδαλίου που είναι το χαμηλότερο των δύο εκτιμήσεων από τους δύο

εγκεκριμένους εκτιμητές που αξιολόγησαν τα ακίνητα και οι οποίες κατετέθησαν στο Διοικητικό Συμβούλιο. Σε δεύτερη φάση θα εκδοθούν δικαιώματα προτίμησης σε όλους τους μετόχους της Εταιρείας κατ'αναλογίαν του αριθμού των μετοχών που κατέχουν. Οι κύριοι μέτοχοι Κυριάκος Μ. Τυλλή & Σια Λτδ και ο κ. Ανδρέας Τυλλής έχουν προσφερθεί να συμμετάσχουν στην έκδοση με το ποσό των €450.000 έκαστος. Η Κυριάκος Μ. Τυλλή & Σια Λτδ θα ασκήσει δικαιώματα προτίμησης για ανάληψη μετοχών, έναντι συνολικού ποσού τοις μετρητοίς €450.000 και παράλληλα θα μεταβιβάσει στον Αντρέα Τυλλή δικαιώματα προτίμησης που της αναλογούν και δεν θα εξασκηθούν για συμμετοχή του στην έκδοση έναντι συνολικού ποσού τοις μετρητοίς €450.000 και έτσι να καλυφθεί η ελάχιστη απαιτούμενη αύξηση κεφαλαίου της Εταιρείας για σκοπούς συμμόρφωσης με το θεσμικό πλαίσιο.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας μελετήσει τα πιο πάνω και έχοντας λάβει υπόψη τις συνθήκες αγοράς και της επείγουσας ανάγκης συμμόρφωσης με το νέο θεσμικό πλαίσιο, καθώς επίσης και το γεγονός ότι η έκδοση νέου κεφαλαίου έναντι ανταλλάγματος στο προαναφερόμενο από τους κύριους μετόχους είδος, θα ενισχύσει αποφασιστικά την αύξηση της κεφαλαιουχικής βάσης της Εταιρείας και για την υλοποίηση αυτής της δυνατότητας απεφάσισε ότι είναι αναγκαία η σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης για έκδοση ειδικού ψηφίσματος αποποίησης (waiver) από τους μετόχους του δικαιώματος έκδοσης και παραχώρησης προς αυτούς 5.139.240 σύνθητων μετοχών ονομαστικής αξίας €0,02 έκαστη που θα λογισθούν στην εσωτερική αξία τους στις 31 Δεκεμβρίου 2016, δηλ. σε €0,395 ανά μετοχή, έλαβε τις εξής αποφάσεις:

1. Ανακεφαλαιοποίηση

- A. Όπως υιοθετήσει την εφαρμογή του προτεινομένου σχεδίου ενίσχυσης της κεφαλαιουχικής βάσης της Εταιρείας ως διαλαμβάνεται στο σχετικό Μνημόνιο που κατατέθηκε στο Συμβούλιο.
- B. Όπως η Εταιρεία προχωρήσει στην πρώτη φάση της ενίσχυσης της κεφαλαιουχικής βάσης της Εταιρείας, με την σύγκληση έκτακτης γενικής συνέλευσης για την έγκριση ειδικού ψηφίσματος για αποποίηση (waiver) των δικαιωμάτων των μετόχων για απόκτηση μετοχών, προκειμένου 5.139.240 μετοχές ονομαστικής αξίας €0,02 έκαστη να διατεθούν στην εταιρεία Κυριάκος Μ. Τυλλή & Σια Λτδ έναντι συνολικού ποσού €2.030.000, δηλ. €0,395 ανά μετοχή.
- Γ. Όπως σε δεύτερη βάση, που θα υλοποιηθεί το συντομότερο δυνατό, αφού ολοκληρωθούν οι αναγκαίες προπαρασκευαστικές εργασίες ετοιμασίας ενημερωτικού δελτίου και συναφών διευθετήσεων, εκδοθούν 23.124.240 δικαιώματα προτίμησης, για απόκτηση σύνθητων μετοχών ονομαστικής αξίας €0,02 η κάθε μια. Κάθε δέκα (10) δικαιώματα προτίμησης που θα ασκούνται θα μετατρέπονται σε δέκα εφτά (17) νέες συνήθεις μετοχές αντί ποσού €0,05 ανά μετοχή. Τα δικαιώματα προτίμησης (Rights) θα εκδοθούν και παραχωρηθούν σε αναλογία ένα (1) δικαίωμα προτίμησης για κάθε μία (1) μετοχή που θα κατέχεται σε ημερομηνία που θα καθοριστεί σε μεταγενέστερο στάδιο.

- Δ. Όπως οι νέες μετοχές που θα εκδοθούν ως αποτέλεσμα της ανακεφαλαιοποίησης καθώς και τα δικαιώματα προτίμησης εισαχθούν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.
- Ε. Όπως προωθηθούν οι κατάλληλες ενέργειες για εξασφάλιση της έγκρισης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς για μη διενέργεια δημόσιας πρότασης από την εταιρεία Κυριάκος Μ. Τυλλής και Σια Λτδ και τα συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα, σε σχέση με την απόκτηση νέων μετοχών και δικαιωμάτων προτίμησης στην πρώτη και τη δεύτερη φάση ως προαναφέρεται.
- ΣΤ. Όπως εξουσιοδοτηθεί ο κ. Ανδρέας Τυλλής για προώθηση των κατάλληλων διαβημάτων για εφαρμογή του όλου σχεδίου ενίσχυσης της κεφαλαιουχικής βάσης της Εταιρείας ως προαναφέρεται και διαλαμβάνεται στο προαναφερθέν Μνημόνιο με τέτοιες επιμέρους αλλαγές ή διαφοροποιήσεις ως ήθελε κρίνει αναγκαίες σε συνεννόηση με τους συμβούλους της Εταιρείας.

2. Έκτακτη Γενική Συνέλευση

Όπως Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας πραγματοποιηθεί την 25η Σεπτεμβρίου 2017 και ώρα 17:00 στο εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στην Λεωφόρο Γρίβα Διγενή 46, 1080 Λευκωσία (4ος όροφος). Επισυνάπτεται η Πρόσκληση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η οποία δεν θα αποσταλεί ή ταχυδρομηθεί στους μετόχους δυνάμει των προνοιών του Άρθρου 128 του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113. Οι σχετικές πληροφορίες και το πληρεξούσιο έγγραφο είναι διαθέσιμα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.cosmosinsurance.com.cy

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου της
Κόσμος Ασφαλιστική Εταιρεία Δημόσια Λτδ.


Ανδρέας Τυλλής
Διευθύνων Σύμβουλος



Ειδοποίηση Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης

Δίδεται ειδοποίηση ότι την 25η Σεπτεμβρίου 2017 και ώρα 17:00 στην Λεωφόρο Γρίβα Διγενή 46, 1080 Λευκωσία (4ος όροφος) θα πραγματοποιηθεί η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας Κόσμος Ασφαλιστική Εταιρεία Δημόσια Λιμιτεδ («η Εταιρεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο παραθέτει την ημερήσια διάταξη ως ακολούθως:

Ημερήσια Διάταξη

1. Αποποίηση δικαιωμάτων προτίμησης των μετόχων της Εταιρείας σε σχέση με έκδοση και παραχώρηση 5.139.240 σύνηθων μετοχών της Εταιρείας στην Κυριάκος Μ. Τυλλής και Σία Λτδ έναντι εισφοράς σε είδος.

Προτείνεται όπως η Έκτακτη Γενική Συνέλευση εξετάσει και εγκρίνει το πιο κάτω ψήφισμα:

Ειδικό Ψήφισμα

«Όπως εγκριθεί και δια του παρόντος εγκρίνεται η οριστική και αμετάκλητη αποποίηση των δικαιωμάτων προτίμησης που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας δυνάμει νομοθεσίας ή/και σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας ή/και άλλως πως σε σχέση με την έκδοση και παραχώρηση μετοχών της Εταιρείας προκειμένου να εκδοθούν και παραχωρηθούν 5.139.240 συνήθεις μετοχές ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ 0,02 έκαστη στην εταιρεία Κυριάκος Μ. Τυλλής και Σία Λτδ, έναντι ανταλλάγματος σε είδος συνιστάμενο από ακίνητη περιουσία, ως ήθελε αποφασίσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας τηρουμένων των προνοιών της νομοθεσίας για την έκδοση και παραχώρηση μετοχών έναντι ανταλλάγματος σε είδος».

Επεξήγηση: Το πιο πάνω ψήφισμα προτείνεται ως μέτρο άντλησης, σε πρώτη φάση, κεφαλαίων ύψους ΕΥΡΩ 2.030.000 ως μέρος του ποσού που απαιτείται για την κάλυψη των κεφαλαιακών αναγκών της Εταιρείας με βάση την Φερεγγυότητα II. Το ακίνητο που μεταβιβάζεται έχει εκτιμηθεί από εμπειρογνώμονες σύμφωνα με το άρθρο 47B του Περὶ Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113 και οι σχετικές εκθέσεις επισυνάπτονται ως Παράρτημα 2 στην Ειδοποίηση αυτή. Σχετικές πληροφορίες για την σκοπούμενη συναλλαγή και την επιδιωκόμενη ανακεφαλαιοποίηση της Εταιρείας σε πρώτη και δεύτερη φάση, περιέχονται στο Πληροφοριακό Μνημόνιο ημερομηνίας 30 Αυγούστου 2017 το οποίο βρίσκεται αναρτημένο στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Λευκωσία, 31 Αυγούστου 2017

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου για την
Κόσμος Ασφαλιστική Εταιρεία Δημόσια Λτδ.

Ανδρέας Τυλλής
Διευθύνων Σύμβουλος

Σημειώσεις:

1. ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΡΧΕΙΟΥ

Ως ημερομηνία καταγραφής αρχείου για τη συμμετοχή στην Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 25^{ης} Σεπτεμβρίου 2017 («ΕΚΓ»), ορίζεται η 20^η Σεπτεμβρίου 2017 (Ημερομηνία Αρχείου).

Μόνο Μέλη εγγεγραμμένα κατά την ημερομηνία καταγραφής στο Κεντρικό Αποθετήριο / Μητρώο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου και δύνανται να ασκήσουν το δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στην ΕΓΣ και οποιαδήποτε αλλαγή σε καταχώρηση στο σχετικό μητρώο μετά την ημερομηνία καταγραφής δε θα λογαριάζεται στον καθορισμό του δικαιώματος οποιουδήποτε προσώπου να παραστεί και να ψηφίσει στην ΕΓΣ. Το δικαίωμα μέλους να συμμετέχει στην ΕΓΣ και να ψηφίσει αναφορικά με τις μετοχές του δεν υπόκειται σε προϋπόθεση όπως οι μετοχές κατατεθούν με, ή μεταβιβαστούν σε, άλλο πρόσωπο ή εγγραφούν στο όνομα άλλου προσώπου πριν από την ΕΓΣ. Μέλος είναι ελεύθερο να πωλήσει ή διαφορετικά να μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας οποτεδήποτε μεταξύ της ημερομηνίας καταγραφής και της γενικής συνέλευσης για την οποία εφαρμόζεται.

Κατά την ΕΓΣ η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας δύναται να γίνει με επίδειξη του δελτίου ταυτότητας ή άλλου πιστοποιητικού αναγνώρισης βάσει του οποίου είναι δυνατή η ταυτόχρονη ταυτοποίηση από την Εταιρεία με το Μητρώο Μετόχων κατά την Ημερομηνία Αρχείου.

2. ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΜΕΛΩΝ

(α) Δικαίωμα τοποθέτησης προτεινόμενου ψηφίσματος.

Μέλος ή Μέλη θα έχουν δικαίωμα μέχρι την 20^η Σεπτεμβρίου 2017 να τοποθετήσουν προτεινόμενο ψήφισμα για υφιστάμενο θέμα στην ημερήσια διάταξη της γενικής συνέλευσης, μέσω (i) ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) στην ηλεκτρονική διεύθυνση: info@cosmosinsurance.com.cy ή (ii) ταχυδρομείου με αποστολή γραπτής επιστολής στην διεύθυνση του εγγεγραμμένου γραφείου της Εταιρείας Λεωφ. Γρίβα Διγενή αρ. 46, 6ος όροφος, 1080 Λευκωσία; ή με την προϋπόθεση ότι κατέχει/ουν τουλάχιστον 5% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου που εκπροσωπεί τουλάχιστον 5% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου όλων των μελών τα οποία έχουν το δικαίωμα να ψηφίσουν στη συνέλευση στην οποία γίνεται η αίτηση για τη συμπερίληψη του ψηφίσματος.

(β) Δικαίωμα υποβολής ερωτήσεων.

Τηρουμένων των οποιωνδήποτε μέτρων δυνατό να λάβει η Εταιρεία για τη διασφάλιση της ταυτότητας του Μέλους και σύμφωνα με τις πρόνοιες του εδαφίου (2) του άρθρου 128Γ του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113 (ο «Νόμος»), οποιοδήποτε Μέλος έχει το δικαίωμα να υποβάλλει ερωτήσεις σχετικά με τα θέματα στην ημερήσια διάταξη της γενικής συνέλευσης, κατά τη διάρκεια της συζήτησης από τη γενική συνέλευση του θέματος το οποίο αφορούν οι ερωτήσεις, και να λαμβάνει απαντήσεις στις ερωτήσεις αυτές. Απάντηση σε ερώτηση που υποβλήθηκε δεν επιβάλλεται όπου (α) η απάντηση θα επενέβαινε ανάρμοστα στην προετοιμασία για τη συνέλευση ή στην εχεμύθεια, ή σε επιχειρηματικά συμφέροντα της Εταιρείας, (β) η απάντηση έχει ήδη δοθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας σε ειδικά διαμορφωμένη θέση ερωτήσεων και απαντήσεων ή (γ) κατά την κρίση του Προέδρου της Συνέλευσης είναι ανεπιθύμητο για τη διατήρηση της τάξης στη συνέλευση να απαντηθεί η ερώτηση.

(γ) Δικαίωμα ψήφου.

Μέλος το οποίο παρίσταται είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπου και δικαιούται σε περισσότερες από μία ψήφους δε χρειάζεται, εάν θα ψηφίσει, να χρησιμοποιήσει όλες τις ψήφους του ή να ρίξει όλες τις ψήφους που θα χρησιμοποιήσει κατά τον ίδιο τρόπο.

3. ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ

Κάθε μέλος που δικαιούται να παραστεί και να ψηφίσει στην πιο πάνω Συνέλευση, δικαιούται να διορίσει αντιπρόσωπο του για να παραστεί και να ψηφίσει στη θέση του. Ο αντιπρόσωπος αυτός δεν είναι αναγκαίο να είναι μέτοχος της Εταιρείας. Ο διορισμένος αντιπρόσωπος δύναται να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο και θα ενεργεί σύμφωνα με τις οδηγίες που δίδει το Μέλος από το οποίο διορίζεται. Το έγγραφο διορισμού πληρεξουσίου αντιπροσώπου παρατίθεται ως Παράρτημα 1 και πρέπει να κατατεθεί ή και κοινοποιηθεί με έγγραφη ειδοποίηση στην Εταιρεία τουλάχιστον 48 ώρες πριν από το χρόνο που ορίστηκε για την σύγκληση της Συνέλευσης με ένα από τους ακόλουθους τρόπους:

- Δια χειρός παράδοση στο εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στην οδό Λεωφ. Γρίβα Διγενή αρ. 46, 6ος όροφος, 1080 Λευκωσία; ή
- Μέσω τηλεομοιότυπου με αποστολή στο fax: 22022000 ή
- Μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) στην ηλεκτρονική διεύθυνση: info@cosmosinsurance.com.cy

Το Μέλος καλείται να μεριμνά για την επιβεβαίωση της επιτυχούς αποστολής του εντύπου διορισμού αντιπροσώπου και της παραλαβής του από την Εταιρεία, καλώντας στο τηλέφωνο: 22796000.

4. ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΕΓΓΡΑΦΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το πλήρες και ολοκληρωμένο κείμενο του προτεινόμενου ψηφίσματος, του πληροφοριακού μνημονίου ημερομηνίας 30 Αυγούστου 2017 και του καταστατικού εγγράφου της Εταιρείας θα δύναται να παραληφθεί από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας (Λεωφ. Γρίβα Διγενή αρ. 46, 6ος όροφος, 1080 Λευκωσία) χωρίς οποιαδήποτε χρέωση. Επιπλέον, οι πληροφορίες που αναφέρονται στο εδάφιο (4) του άρθρου 127Α του Νόμου θα είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.cosmosinsurance.com.cy

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΕΓΓΡΑΦΟ ΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΥ / (FORM OF PROXY)

Εγώ/Εμείς από
..... (αρ. ταυτότητας/ εγγραφής /διαβατηρίου) μέλος /μέλη της πιο πάνω Εταιρείας διορίζω/διορίζουμε με το έγγραφο αυτό τον/την από (αρ. ταυτότητας/ εγγραφής /διαβατηρίου) ή στην απουσία του/της, τον /την από (αρ. ταυτότητας/ εγγραφής /διαβατηρίου) ως αντιπρόσωπο μου/μας για να ψηφίσει στη θέση μου/μας κατά την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που θα γίνει την 25^η Σεπτεμβρίου 2017 ώρα 17:00 και σε οποιαδήποτε αναβολή της.

Αριθμός Μετοχών

Ημερομηνία 2017

Υπογραφή

Σημειώσεις:

1. Το έγγραφο αυτό πρέπει να φέρει ημερομηνία και υπογραφή.
2. Προκειμένου για εταιρεία είναι αναγκαίο το έγγραφο αυτό να φέρει την επίσημη σφραγίδα και την υπογραφή εξουσιοδοτημένων προσώπων.
3. Στην περίπτωση πολλών από κοινού μετόχων, πληρεξούσιο μπορεί να δώσει μόνο ο μέτοχος του οποίου το όνομα εμφανίζεται πρώτο στο Μητρώο Μελών.
4. Ο πληρεξούσιος αντιπρόσωπος δεν είναι απαραίτητο να είναι μέλος της εταιρείας.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΕΚΘΕΣΕΙΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ



RENOS PITROS B.Sc. (Hons) & FRICS
CIVIL ENGINEER & CHARTERED SURVEYOR - VALUER

The directors
Cosmos Insurance Company Public Ltd
46 Griva Digeni Ave.
Nicosia

04-08-2017

Dear sirs,

Further to your subsequent instructions for us to estimate the fair value of two adjacent plots of land at Dali municipality, we confirm that we have made our inspection on the 1st August 2017 and we now have the pleasure in letting you have the report as follows.

Our Ref.: G81.08-17

Valuation Report for Financial Reporting

1. Scope of the Report:

The scope of this valuation report is to estimate the Fair Value of the properties referred to here below, for Asset Valuation purposes, for inclusion in the accounts and/ or for the use of the "Insurance Companies Control Service" of the Ministry of Finance, Cyprus.

2. Valuation Date:

The Fair Value of the properties is estimated as at 30-06-2017.

3. Statement:

The valuation has been made in compliance with the "RICS Professional Standards, 4th January 2014", which incorporate the International Valuation Standards.

The valuation is prepared according to VPGA 1, "Valuation for inclusion in Financial Statements".

I confirm that I have no personal or professional conflict of interest in preparing this report.

4. Basis of Value:

The basis of value used in this Valuation Report is Fair Value according to Valuation Practice Statement 4 of the RICS Valuation - Professional Standards 2014 (RICS Red Book).

Fair Value is defined as:

The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

5. Sources of Information:

According to the nature of available inputs [IFRS 13], they are categorised in three levels of "Fair Value Hierarchy".

(i) Level 1 inputs are quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access on the measurement date.

(ii) Level 2 inputs are inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly.

(iii) Level 3 inputs are unobservable inputs for the asset or liability.

Comparable evidence has been obtained from the Cyprus Land Registry data base. The necessary adjustments were made.

6. Location & Description:

The properties under study are two adjacent plots of land separated by a public road, situated in the locality "Shinia" of Dali municipality, Nicosia district. They are located about 1.2km northeast from Dali municipality square, and about 400m from the UN buffer zone.

Legal Characteristics:

The plots fall within the planning zone Ka8 allowing a density ratio of 60%, coverage ratio of 35%, 2 floors and 10.00m height.

Title deed Details:

(i) Registration number 4/99, shown as **plot 137**, in the sheet/plan 31/57W2, Block 4, having an area of 7,618 m².

(ii) Registration number 4/100, shown as **plot 138**, in the sheet/plan 31/57E2, Block 4, having an area of 10,991 m².

7. Method of valuation:

The Comparable Method of Valuation is used in conjunction with the Residual Method.

Comparable evidence:

(i) The building plot 907, in the sheet/plan 31/57W2, Block 3, of an area 630m² was sold on the 29/04/2014 for €150,000 that is €238/m².

(ii) The building plot 787, in the sheet/plan 31/57W2, Block 4, of an area 574m² was sold on the 24/06/2015 for €120,000 that is €209/m².

The average value of €140,000/Plot is adopted.

8. Valuation:

On the basis of the above and bearing in mind the physical and legal characteristics of the properties under study and taking into account the current state of the property market and the economy in general, and bearing in mind comparable evidence I am of the opinion that the **Fair Value of the properties under consideration [whole share] is as follows:**

(i) Valuation analysis [residual method] for **plot 137:**

The plot 137 can be subdivided to 9No. building plots.

Gross Development Value, 9No. plots @ €140,000/No.=		€1,260,000
Deduct Development costs, 9No. @ €17,000/No.=	€153,000	
Deduct cost of finance 6%, 1 year [153,000x 0.06]	€ 9,180	
Estate agency fees 3% [1,260,000x0.03]	€ 37,800	
Developer's profit 15% [1,260,000x 0.15]	<u>€189,000</u>	
Total development costs		<u>€ 388,980</u>
		€ 871,020
Deduct Transfer fees say		<u>€ 41,400</u>
		€ 829,620
Fair value of plot 137, say €830,000		

(i) Valuation analysis [residual method] for **plot 138:**

The plot 138 can be subdivided to 13No. building plots.

Gross Development Value, 13No. plots @ €140,000/No.=		€1,820,000
Deduct Development costs, 13No. @ €17,000/No.=	€221,000	
Deduct cost of finance 6%, 1 year [221,000x 0.06]	€ 13,260	
Estate agency fees 3% [1,820,000x0.03]	€ 54,600	
Developer's profit 15% [1,820,000x 0.15]	<u>€273,000</u>	
Total development costs		<u>€ 561,860</u>
		€1,258,140
Deduct Transfer fees say		<u>€ 59,900</u>
		€1,198,240
Fair value of plot 138, say €1,200,000		

9. Assumptions:

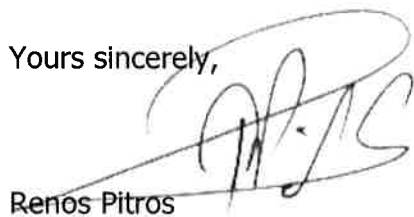
- (i) The data as obtained from the Lands Office data base is assumed to be correct.
- (ii) This valuation is made on the assumption that there are no restrictive covenants and/ or commitments that may adversely affect the value of the properties under study.
- (iii) The planning data as obtained from the Local Plans and the Statement of Policies are assumed to be correct and up to date.
- (iv) This valuation is valid up to six months from the valuation date.
- (v) This report is for your information for the purpose for which it was commissioned. No responsibility is accepted to third parties.
- (vi) The valuation is made for the freehold ownership, with vacant possession.
- (vii) The estimation of the Fair Value does not include any charges or taxes payable in the event of disposal.

10. Status:

Renos Pitros is a Civil Engineer holder of a B.Sc. (Hons), from City University- London, and a Chartered Surveyor - Valuer F.R.I.C.S, holder of a Diploma in Surveying- General Practice Division, from College of Estate Management - Reading. Member of the Cyprus Technical & Scientific Chamber [ETEK]. He is also a Registered Estate Agent and Energy Performance Assessor.

I trust that the above is satisfactory for your purposes, and should you require any further information and or clarification, please do not hesitate to contact me.

Yours sincerely,



Renos Pitros
Civil Engineer, B.Sc.(Hons)-London &
Chartered Surveyor-Valuer, **F.R.I.C.S**

C:\val.\General\3517\G81.08-17



**VALUATION REPORT FOR THE ESTIMATION
OF THE FAIR VALUE OF PROPERTIES
AT DALI, NICOSIA DISTRICT**

- Client: Cosmos Insurance plc.

1. Purpose of the Valuation

The current valuation report has been prepared for the estimation of the **fair value** of properties at Dali, Nicosia District, for **Asset Valuation** purposes. The valuation can be also used for the “Insurance Companies Control Service” of the Ministry of Finance of Cyprus.

2. Valuation Date

The valuation report has been prepared for the fair value of the properties as at **30.06.2017**.

3. Basis of Value

The valuation report has been prepared according to the **RICS Professional Standards Global RICS Valuation – Professional Standards, 6 January 2014**, Incorporating the International Valuation Standards (IVSC).

The valuation is performed according to **VPGA 1** – “Valuation for inclusion in financial Statements”.

The valuation estimates the “**Fair Value**” of the properties which is defined as “*The price that would be received to sell an asset, or paid to transfer a liability, in an orderly transaction between market participants at the measurement date*” (IFRS 13).

4. Assumptions and Special Assumptions

The valuation report has been prepared on the following assumptions based on the terms of assignment by the client:

- The data given with respect to the title deeds of the properties is taken as correct.
- The existence of any mortgages or charges affecting the properties were not considered and were not taken into account.
- The planning data of the properties were extracted from the relevant current Local Plans and the Statement of Policies for the Countryside and are considered to be in effect.
- The validity of the current valuation is up to 6 months from the valuation date.



5. Properties (Assets) under Valuation

(I) Field of an area of 7.618m², plot 137, Sheet/Plan 31/57W.2, Block 4, registration number 4/99, Dali, Nicosia District (whole share).

(II) Field of an area of 10.991m², plot 138, Sheet/Plan 31/57E.2, Block 4, registration number 4/100, Dali, Nicosia District (whole share).

An aerial photo plan of the properties is also attached.

Note: According to the instructions of the client, the WHOLE SHARE of the properties is valued.

6. Local inspection

The properties under study were inspected on July, 2017.

7. Description of the properties

(a) Physical characteristics

The properties under study are situated at “Shinia” locality, within the administrative area of Dali municipality, Nicosia District, at the northeast outskirts of the development area of Dali.

The properties – plots 137 & 138 are two neighbouring large plots of land which are separated from each other by a public road. They have a rather normal shape, with extensive frontage, and they also have an even surface.

The surrounding area of the properties is developed residentially with newly built good quality residences.

In case of subdivision into building plots, it is anticipated that around 24 building sites will be created (10 building sites for plot 137, and 14 building sites for plot 138), each having a market value of around €130.000 - €140.000.

(b) Legal characteristics

In accordance with the provisions of the Nicosia Local Plan, the properties under study are covered by Planning Zone Ka8 with maximum density factor 0.60:1, coverage 0.35:1, in 2 floors (height 10 metres) with permitted use the residential.

The properties possess all the necessary services for development.



8. Method of valuation – Sources of Information

The Comparison Method of valuation as well as the Residual Method of Valuation have been applied.

Past comparable evidence extracted from official sale transactions as registered at the Lands Office, as well as the current market conditions related to the demand and supply, trends of the market and other government incentives and policies, were taken into account.

Comparable Sales of Building Plots

1. Building site of an area of 630m², plot 907, Sheet/plan 31/57.W2, Block 3, Dali, sold on the 29.4.2014 for €150.000, i.e. €238/m².
2. Building site of an area of 574m², plot 787, Sheet/plan 31/57.W2, Block 4, Dali, sold on the 24.6.2015 for €120.000, i.e. €209/m².

Having in mind the above data, as well as the positive upwards direction of the property market during the last two years, the fair value of a standard building site in the area is estimated to be in the region of €250/m².

9. Valuation

On the basis of the existing comparable data and having in mind the physical and legal characteristics, the potentialities and prospects of the properties under study, as well as the trends of the property market and the economy, the fair value of the properties under study are estimated as follows:

(I) PROPERTY (I) – PLOT 137, REG. 4/99

Residual Method of Valuation

Area of property 7.618m²

Minus

Area for roads & green areas 2.285m²
(@ 30%)

Net area of building sites 5.333m²

Value €250/m²

Value of Building sites (10) say, €1.333.000
(Gross Development Value)

Minus

Cost of subdivision €170.000
(10 plots @ €17.000)



Estate Agent's Fees @ 3% on GDV	€40.000	
Developer's profit @ 12% on GDV	<u>€160.000</u>	
Total development costs	<u>€370.000</u>	
Balance	<u>€963.000</u>	
PV of €1 for 2 years (deferred payments)	<u>0.903</u>	say, €870.000
<u>Minus</u> Transfer Fees		say, <u>€30.000</u>
Fair value of property (I) (whole share)		say, €840.000

(II) PROPERTY (II) – PLOT 138, REG. 4/100

Residual Method of Valuation

Area of property 10.991m²

Minus

Area for roads & green areas 3.297m²
(@ 30%)

Net area of building sites 7.694m²
Value €250/m²

Value of Building sites (14) say, €1.923.000
(Gross Development Value)

Minus

Cost of subdivision €238.000
(14 plots @ €17.000)

Estate Agent's Fees @ 3% on GDV €57.690

Developer's profit @ 12% on GDV €288.450

Total development costs say, €583.000

Balance €1.340.000

PV of €1 for 2 years (deferred payments) 0.903
say, €1.246.000



VALUATIONS CY (as) LTD
CHARTERED SURVEYORS



Minus Transfer Fees

say, €46.000

Fair value of property (II)
(whole share)

say, **€1.200.000**

Identification and status of the Valuer

Mr. Andreas Makris holds a BSc (Hons) – Land Management from the University of Reading UK. At 1995, he was awarded the Membership of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) at the General Practice Division (no.96294), and since then he is practicing Property Valuation and Consultancy in Cyprus. He is also a member of ETEK (no. A056573) and a registered Estate Agent (Reg. no.342).

The current valuation was performed in an objective and unbiased way acting as an “External Valuer”. There is no material connection or involvement with the subject of the valuation assignment or the party commissioning the assignment.

Date of Valuation Report: 8.8.2017

Ref.: VAL/1871f1.8.2017

Andreas M. Makris
BSc (Hons), M.R.I.C.S

RESTRICTION ON USE, DISTRUBUTION OR PUBLICATION

The current valuation is addressed to the persons / entities mentioned at this report, and, it cannot be used or published by anyone else, or for any other purpose, and we do not take any liability for misuse / misunderstanding of the assumptions as mentioned at this report. No responsibility is to be taken against any third parties.

AERIAL PHOTO OF THE PROPERTIES

