

**ΓΝΩΜΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ  
«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»  
ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΗΝ ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΗΣ  
«ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (εφεξής MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ ή MIG Real Estate ή Εταιρία), ευρισκόμενο σε απαρτία, στη συνεδρίασή του της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2014 εξέτασε:

- I. το περιεχόμενο της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης βάσει του Ν 3461/2006 που υπέβαλε η Εταιρία «ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής Πανγαία ΑΕΕΑΠ ή Πανγαία ή ο Προτείνων) για την απόκτηση του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας που δεν κατείχε κατά την 12<sup>η</sup> Αυγούστου 2014 (ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση), ήτοι 2.419.989 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 17,19% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας,
- II. το περιεχόμενο του εγκριθέντος με την από 22.9.2014 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς πληροφοριακού δελτίου της Υποχρεωτικής Δημόσιας Πρότασης («Πληροφοριακό Δελτίο»), το οποίο ο Προτείνων απηύθυνε στους μετόχους της Εταιρίας, κατά τα προβλεπόμενα στο Ν. 3461/2006, για την εξαγορά του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας που δεν κατείχε κατά την 12.08.2014 (ημερομηνία κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση), ήτοι 2.419.989 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν το 17,19% περίπου του συνολικού καταβεβλημένου κεφαλαίου και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, και
- III. την απαιτούμενη, δυνάμει του άρθρου 15, παράγραφος 2 του Ν.3461/2006 λεπτομερή έκθεση, την οποία συνέταξε με ημερομηνία 29.9.2014 ο ανεξάρτητος χρηματοοικονομικός σύμβουλος της Εταιρίας, ήτοι η ανώνυμη εταιρία παροχής επενδυτικών υπηρεσιών με την επωνυμία «**Ελληνοαμερικανική Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ**» (εφεξής η «**Έκθεση του Συμβούλου**» και ο «**Χρηματοοικονομικός Σύμβουλος**» αντίστοιχα),

προκειμένου να διατυπώσει αιτιολογημένη γνώμη επί της Δημόσιας Πρότασης, όπως ορίζεται στο άρθρο 15, παράγραφος 1 του Ν.3461/2006.

Σύμφωνα με τα ανωτέρω, και αφού διαπιστώθηκε η απαιτούμενη απαρτία σύμφωνα με τον Ν.2190/1920 και το άρθρο 25του Καταστατικού της Εταιρίας, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας διατυπώνει την αιτιολογημένη γνώμη του ως εξής:

**1. Αριθμός Μετοχών που κατέχουν ή ελέγχουν, άμεσα ή έμμεσα, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρίας (άρθρο 15 παρ. 2 περ. α του Νόμου 3461/2006)**

Κατά την ημερομηνία συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου, ήτοι την 30.9.2014, (α) κανένα από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν κατέχει μετοχές της Εταιρίας και (β) εκ των διευθυντικών στελεχών και μελών των εποπτικών της οργάνων της Εταιρίας ο κος Αλέξανδρος Νικολαΐδης κατέχει 11.215 μετοχές της Εταιρίας.

**2. Ενέργειες στις οποίες έχει προβεί ή προτίθεται να προβεί το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. β του Νόμου 3461/2006)**

Την 19η Αυγούστου 2014 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας ενημερώθηκε εγγράφως για την

υποβολή της Δημόσιας Πρότασης και παρέλαβε αντίγραφο του σχεδίου του Πληροφοριακού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 11, παράγραφος 1 του Ν.3461/2006.

Σύμφωνα με το άρθρο 10, παράγραφος 3 του Ν.3461/2006, το Διοικητικό Συμβούλιο ενημέρωσε άμεσα, την 19<sup>η</sup> Αυγούστου 2014, με επιστολή του, τους εργαζόμενους της Εταιρίας σχετικά με την υποβολή της Δημόσιας Πρότασης,.

Το περιεχόμενο του Πληροφοριακού Δελτίου της Εθνική Πανγαία ΑΕΠΕΥ εγκρίθηκε από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 22.09.2014 και δημοσιεύθηκε στις 23.9.2014, διαβιβάστηκε δε στους εργαζόμενους της Εταιρίας, ως ορίζεται στο άρθρο 11, παράγραφος 9 του Ν.3461/2006.

Οι εργαζόμενοι της Εταιρίας, μέχρι και τη σημερινή ημέρα, δεν έχουν υποβάλει προς το Διοικητικό Συμβούλιο χωριστή γνώμη ως προς τις επιπτώσεις της Δημόσιας Πρότασης στην Εταιρία και στην απασχόληση των εργαζομένων.

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο, στην από 27.8.2014 συνεδρίασή του, διόρισε ως ανεξάρτητο Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν.3461/2006 την **Ελληνοαμερικανική Χρηματοπιστηριακή ΑΠΕΥ**, στην οποία ανατέθηκε να αξιολογήσει τη Δημόσια Πρόταση και να εκδώσει τη σχετική Έκθεση του Συμβούλου. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρείχε όλα τα στοιχεία και τις πληροφορίες που ζητήθηκαν από το Χρηματοοικονομικό Σύμβουλο για τη σύνταξη της Έκθεσής του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας δεν αναζήτησε, ούτε έλαβε ανταγωνιστικές προτάσεις από τρίτους και δεν προέβη σε οποιαδήποτε ενέργεια, η οποία δεν εντάσσεται στη συνήθη πορεία των δραστηριοτήτων της Εταιρίας και θα μπορούσε να οδηγήσει στη ματαίωση της Δημόσιας Πρότασης, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 14 του Ν.3461/2006.

### **3. Συμφωνίες μεταξύ του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας ή/και των Μελών του με τον Προτείνοντα (άρθρο 15 παρ. 2 περ. γ του Νόμου 3461/2006)**

Μετά από σχετικό έλεγχο επιβεβαιώνεται από όλα ανεξαιρέτως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ότι δεν υπάρχουν συμφωνίες μεταξύ του ΔΣ της Εταιρίας ή και των μελών του ΔΣ ξεχωριστά με τον Προτείνοντα πέραν της Ειδικής Συμφωνίας Πλαίσιο, την οποία ο Προτείνων και οι μέτοχοι του Προτείνοντος συνήψαν με τους Πωλητές Μετόχους της MIG Real Estate ΑΕΕΑΠ την 12/08/2014, δυνάμει της οποίας οι Πωλητές Μέτοχοι μεταβίβασαν στον Προτείνοντα το σύνολο των μετοχών που κατείχαν στην Εταιρεία, ήτοι 6.734.011 μετοχές, οι οποίες αντιπροσωπεύουν ποσοστό περίπου 47,85% του συνόλου των μετοχών και δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας, μέσω εξωχρηματοπιστηριακών συναλλαγών ως εισφορά εις είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του Προτείνοντος ύψους 13.394.604,00, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 ευρώ εκάστη, η οποία εγκρίθηκε με την από 12 Αυγούστου 2014 Έκτακτη Αυτόκλητη Καθολική Γενική Συνέλευση του Προτείνοντος. Η έγκριση της σχετικής με την αύξηση τροποποίησης του Καταστατικού του Προτείνοντος από την Περιφέρεια Αττικής (η οποία υποβλήθηκε στην εν λόγω δημόσια αρχή την 26η Αυγούστου με συμπληρωματική κατάθεση την 4η Σεπτεμβρίου 2014) εκκρεμεί κατά την ημερομηνία έκδοσης του Πληροφοριακού Δελτίου για την υποχρεωτική δημόσια πρόταση (22.9.2014).

Ειδικότερα, δυνάμει της Συμφωνίας Πλαίσιο, ο κος Βολονάσης, Πρόεδρος του ΔΣ της Εταιρίας, ως Πωλητής Μέτοχος, μεταβίβασε 61.500 Μετοχές της Εταιρίας στον Προτείνοντα (ήτοι περίπου 0,44% του συνόλου των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρείας) έναντι 30.582 Εξαγοράσιμων Μετοχών.

Πέραν των ανωτέρω, τα μέρη της Συμφωνίας Πλαίσιο συμφώνησαν τα ακόλουθα:

(α) σε περίπτωση που η τροποποίηση του καταστατικού του Προτείνοντος που προβλέπει την έκδοση εξαγοράσιμων μετοχών ή η απόφαση για την Αύξηση ακυρωθεί για οποιοδήποτε λόγο ή απορριφθεί από την Περιφέρεια Αττικής, ο Προτείνων υποχρεούται (1) να ακυρώσει την Αύξηση και (2) να

καταβάλλει το αντίτιμο για τις ως άνω μεταβιβασθείσες Μετοχές της Εταιρείας σε μετρητά (€3,10 ανά μετοχή), ήτοι στον κω Βολονάση ποσό €190.528,19.

Εφόσον ο Προτείνων δεν έχει ακόμα εισαχθεί σε οργανωμένη αγορά, ο Προτείνων έχει αναλάβει την υποχρέωση να προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους €13.394.604,00, η οποία θα καλυφθεί με μετρητά, για την έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών ονομαστικής αξίας τεσσάρων (4) ευρώ με προσφερόμενη τιμή κάλυψης 6,23 ευρώ ανά νεοεκδοθησομένη μετοχή, στην οποία οι Πωλητές Μέτοχοι είναι υποχρεωμένοι να συμμετάσχουν για ποσό ίσο με το αντίτιμο σε μετρητά που θα έχουν λάβει. Εάν ο Προτείνων έχει ήδη εισαχθεί σε οργανωμένη αγορά, είτε πρωτογενώς, είτε λόγω της αναστροφής συγχώνευσης με την Εταιρεία, οι Πωλητές Μέτοχοι θα έχουν το δικαίωμα να ενημερώσουν τον Προτείνοντα (ή την εταιρεία που θα έχει προκύψει από την ως άνω αναστροφή συγχώνευση εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από οποιαδήποτε τέτοια εισαγωγή), εάν επιθυμούν να συμμετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο του Προτείνοντος ή της εταιρείας που θα έχει προκύψει από την αναστροφή συγχώνευση. Σε αυτήν την περίπτωση, ο Προτείνων ή η εταιρεία που θα έχει προκύψει από την αναστροφή συγχώνευση θα είναι υποχρεωμένος/ υποχρεωμένη να προβεί σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου έως του ποσού των €20.862.096,70 με κάλυψη σε μετρητά και την έκδοση 3.348.651 νέων κοινών μετοχών με τιμή διάθεσης 6,23 ευρώ, στην οποία οι Πωλητές Μέτοχοι είναι υποχρεωμένοι να συμμετάσχουν για ποσό ίσο με το αντίτιμο σε μετρητά που θα έχουν λάβει.

(β) Η ισχύς της Συμφωνίας Πλαίσιο λήγει είτε με συμφωνία των μερών είτε με την εισαγωγή των μετοχών του Προτείνοντος σε οργανωμένη αγορά, με την επιφύλαξη των οριζόμενων σχετικά με τη συμμετοχή των Πωλητών Μετόχων στο κεφάλαιο του Προτείνοντος μετά την εισαγωγή αυτού στο Χρηματιστήριο είτε πρωτογενώς είτε κατόπιν αναστροφής συγχώνευσης με την Εταιρεία. Ειδικότερα σχετικά με την εισαγωγή του Προτείνοντος στο Χρηματιστήριο, οι Πωλητές Μέτοχοι έχουν αναλάβει να παραστούν / εκπροσωπηθούν και να λάβουν οποιαδήποτε απόφαση είναι απαραίτητη για την εισαγωγή του Προτείνοντος στο Χρηματιστήριο. Σε αυτό το πλαίσιο οι Πωλητές Μέτοχοι έχουν εξουσιοδοτήσει την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος όπως παραστεί στο όνομα και για λογαριασμό τους σε οποιαδήποτε γενική συνέλευση του Προτείνοντος και να εγκρίνει οποιοδήποτε θέμα αφορά σε εισαγωγή του Προτείνοντος ή άλλο θέμα που κρίνεται απαραίτητο για την εισαγωγή του Προτείνοντος.

(γ) Όσον αφορά στις Εξαγοράσιμες Μετοχές, σύμφωνα με το Καταστατικό του Προτείνοντος, το δικαίωμα εξαγοράς των εξαγοράσιμων μετοχών απαλείφεται με την έγκριση εισαγωγής των μετοχών του Προτείνοντος στο Χρηματιστήριο. Η τιμή εξαγοράς είναι 7,16 Ευρώ ανά Εξαγοράσιμη Μετοχή. Ειδικότερα, εάν οι μετοχές του Προτείνοντος δεν έχουν εισαχθεί μέχρι την 30/03/2015 (με δυνατότητα παράτασης της εν λόγω ημερομηνίας μέχρι την 30/07/2015, εφόσον έχει ληφθεί σχετική εταιρική απόφαση ή σημαντικές πράξεις έχουν λάβει χώρα για την εισαγωγή του Προτείνοντος στο Χρηματιστήριο), οι συμβαλλόμενοι στη Συμφωνία Πλαίσιο μέτοχοι του Προτείνοντος έχουν αναλάβει να πράξουν κάθε τι απαραίτητο ώστε ο Προτείνων να προβεί στην εξαγορά των Εξαγοράσιμων Μετοχών.

(δ) Τα μέρη έχουν δικαίωμα να καταγγείλουν τη Συμφωνία Πλαίσιο σε περίπτωση παραβίασης από οποιοδήποτε από τα άλλα μέρη όρου της Συμφωνίας Πλαίσιο, η οποία δεν έχει αποκατασταθεί εντός των τεθειμένων στη Συμφωνία Πλαίσιο προθεσμιών. Περαιτέρω, σε περίπτωση που ο Προτείνων παραβιάσει την υποχρέωση να προβεί σε οποιαδήποτε από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου είναι υποχρεωμένος να προβεί δυνάμει της Συμφωνίας Πλαίσιο, ώστε να καταστούν μέτοχοι του Προτείνοντος (ή της εταιρείας που θα προκύψει από την αναστροφή συγχώνευση), για λόγους που δεν αναφέρονται στη μη λήψη των απαραίτητων εγκρίσεων από τις αρμόδιες αρχές, ο Προτείνων υποχρεούται να καταβάλλει ποινική ρήτρα 3 εκατ. ευρώ στους Πωλητές Μετόχους.

#### **4. Η άποψη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση (άρθρο 15 παρ. 2 περ. δ του Νόμου 3461/2006)**

Για τη διαμόρφωση της γνώμης του σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε υπόψη του τα ακόλουθα:

### **(α) την Έκθεση του Συμβούλου**

Σύμφωνα με την Έκθεση του Συμβούλου σχετικά με την αξιολόγηση του Προσφερόμενου Τιμήματος της Δημόσιας Πρότασης, το τίμημα του € 3,10 ανά κοινή ονομαστική μετοχή ευρίσκεται εντός του εύλογου εύρους τιμών για την Εταιρία. Ειδικότερα, για την αξιολόγηση του προσφερόμενου τιμήματος ο Σύμβουλος χρησιμοποίησε διάφορες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης, τα δε τα συμπεράσματα του ανά μέθοδο αποτίμησης έχουν ως εξής:

- i) Προεξόφληση των μελλοντικών ταμειακών ροών (Discounted Cash Flow Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών από € 2,40 έως € 3,42 ανά μετοχή.
- ii) Συγκριτική Ανάλυση Εισηγμένων Εταιριών μέσω χρήσης Δεικτών Κεφαλαιαγοράς (Trading Multiples of Comparable Companies Method), από την οποία προκύπτει εύρος αξιών, σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, από € 2,00 έως € 3,03 ανά μετοχή.

Επιπλέον, εξετάστηκαν επικουρικά

- iii) τα υπερτιμήματα (“premiums”) που έχουν προσφερθεί σε επιλεγμένες προηγούμενες δημόσιες προτάσεις (υποχρεωτικές και προαιρετικές) στην Ελληνική Αγορά, βάσει των οποίων προκύπτει εύρος αξιών από € 2,04 έως € 2,85 ανά μετοχή και
- iv) η εξέλιξη της χρηματιστηριακής αξίας της μετοχής της Εταιρίας σε σχέση με το Γενικό Δείκτη του Χ.Α.

Για τη στατιστική προσαρμογή των ακραίων τιμών αποτιμήσεων που προέκυψαν από τις εφαρμοζόμενες μεθόδους αποτίμησης εφαρμόστηκαν συντελεστές βαρύτητας. Επί τη βάση των προαναφερθέντων, ο Σύμβουλος εκτίμησε το εύρος αξιών της Εταιρίας, κατά την ημερομηνία σύνταξης της Έκθεσής του και σε σχέση με τη Δημόσια Πρόταση, από € 2,21 έως € 3,19 ανά μετοχή.

### **(β) το Προσφερόμενο Τίμημα**

Το Προσφερόμενο Τίμημα των € 3,10 ανά μετοχή:

(α) υπερβαίνει κατά 69,6% τη ΜΧΤΜ (μέση σταθμισμένη χρηματιστηριακή τιμή) των μετοχών της Εταιρίας κατά τους έξι (6) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος για Δημόσια Πρόταση, η οποία ανερχόταν σε 1,83 ευρώ,

(β) είναι ίσο με την υψηλότερη τιμή στην οποία ο Προτείνων ή οποιοδήποτε πρόσωπο που ενεργεί για λογαριασμό του ή συντονισμένα με αυτόν απέκτησε Μετοχές της Εταιρίας κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση. Συγκεκριμένα, στις 12/08/2014 ο Προτείνων απέκτησε 4.920.000 μετοχές της Εταιρίας έναντι τιμήματος 2,50 ευρώ ανά μετοχή και 6.734.011 μετοχές της Εταιρίας ως εισφορά σε είδος σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του Προτείνοντος ύψους 13.394.604,00, με έκδοση 3.348.651 νέων κοινών εξαγοράσιμων μετοχών, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ και τιμής διάθεσης 6,23 ευρώ εκάστη, στην οποία η αξία εισφοράς ανά μετοχή ισούται με 3,10 ευρώ ανά μετοχή της Εταιρίας (βλέπε σχετικά ενότητα 2.10). Ο Προτείνων δεν είχε κατείχε άμεσα ή έμμεσα Μετοχές της Εταιρείας πριν τις 12/08/2014. Επιπλέον, τα Πρόσωπα που Ενεργούν Συντονισμένα με τον Προτείνοντα δεν απέκτησαν Μετοχές της Εταιρείας κατά τους δώδεκα (12) μήνες που προηγούνται της ημερομηνίας κατά την οποία ο Προτείνων κατέστη υπόχρεος να υποβάλει Δημόσια Πρόταση.

Συνεπώς, το Προσφερόμενο Τίμημα πληροί τα κριτήρια του «δίκαιου και εύλογου» ανταλλάγματος κατ' άρθρο 9, παράγραφος 4 του Νόμου.

### **(γ) τα δικαιώματα εκκαθάρισης**

Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, από το καταβλητέο προς τους Αποδεχόμενους Μετόχους Προσφερόμενο Τίμημα, θα αφαιρεθούν:

- (1) τα προβλεπόμενα στον Κανονισμό Εκκαθάρισης δικαιώματα εκκαθάρισης υπέρ της Ε.Χ.Α.Ε. της εξωχρηματιστηριακής μεταβίβασης των Μετοχών, σήμερα ανερχομένων σε 0,08% επί της αξίας των Μεταβιβαζομένων Μετοχών, η οποία υπολογίζεται ως εξής: το γινόμενο του αριθμού των Μεταβιβαζομένων Μετοχών επί τη μεγαλύτερη από τις εξής τιμές (i) το Προσφερόμενο Τίμημα

και (ii) την τιμή κλεισίματος της Μετοχής στο Χρηματιστήριο την προηγούμενη της ημέρας της κατάθεσης των εγγράφων του άρθρου 46 του Κανονισμού Σ.Α.Τ., με ελάχιστη χρέωση ποσού ίσο με το μικρότερο μεταξύ των € 20 και του 20% επί της αξίας των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών ανά Αποδεχόμενο Μέτοχο, και

- (2) ο σχετικός φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών, ο οποίος ανέρχεται σήμερα σε ποσοστό 0,20% και υπολογίζεται επί της αξίας της εξωχρηματιστηριακής συναλλαγής για τη μεταβίβαση των Μεταβιβαζόμενων Μετοχών στον Προτείνοντα.

**(δ) την Επιχειρηματική Στρατηγική του Προτείνοντος αναφορικά με την Εταιρία**

Η απόκτηση από τον Προτείνοντα των Μετοχών της Δημόσιας Πρότασης εντάσσεται στο πλαίσιο της στρατηγικής του για περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας του μέσω αποκτήσεων ακινήτων ή εταιριών με χαρτοφυλάκιο ακινήτων.

Συγκεκριμένα, η στρατηγική του Προτείνοντος εστιάζει στην απόκτηση εμπορικών ακινήτων (ενδεικτικά: κτίρια γραφείων, καταστήματα, supermarkets, logistics, κλπ) στην Ελλάδα, στην Ιταλία και επιλεκτικά σε λοιπές χώρες της Νοτιοανατολικής Ευρώπης. Τα κριτήρια επιλογής ακινήτων, ανάλογα με την περίπτωση, θα είναι κατά βάση η τοποθεσία, η απόδοση, οι μακροχρόνιες συμβάσεις με μισθωτές υψηλών προδιαγραφών και η περιβαλλοντική ταυτότητα. Στόχος είναι μακροπρόθεσμα η δημιουργία υπεραξίας για τους μετόχους του Προτείνοντος μέσα από την ανάπτυξη και την ενεργή διαχείριση του χαρτοφυλακίου. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία περί της σύστασης και λειτουργίας των ελληνικών ανώνυμων εταιριών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, ο Προτείνων υποχρεούται να εισάγει τις μετοχές του στο Χρηματιστήριο Αθηνών μέχρι τον Οκτώβριο του 2015. Στο πλαίσιο αυτό, ο Προτείνων έχει ως κυρίαρχο στόχο την πρωτογενή εισαγωγή των μετοχών του στο Χρηματιστήριο. Εφόσον αυτό καταστεί εφικτό, ο Προτείνων θα διατηρήσει την αυτόνομη λειτουργία της Εταιρείας και δεν προτίθεται να την διαγράψει από το Χρηματιστήριο για τουλάχιστον έξι μήνες από την Ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου.

Σε περίπτωση που η πρωτογενής εισαγωγή των μετοχών του Προτείνοντος στο Χρηματιστήριο δεν καταστεί εφικτή για οποιονδήποτε λόγο, ο Προτείνων θα εισάγει έμμεσα τις μετοχές του στο Χρηματιστήριο μέσω αναστροφής συγχώνευσης με την Εταιρεία, εντός του ως άνω διαστήματος. Σε αυτή την περίπτωση, προβλέπεται από τη Συμφωνία Πλαίσιο ότι το καταστατικό της εταιρείας που θα προκύψει από τη συγχώνευση θα επαναλαμβάνει τους όρους του καταστατικού του Προτείνοντος ως αυτό ίσχυε την 20/01/2014 μετά και τις τροποποιήσεις που ενέκρινε η από 30 Δεκεμβρίου 2013 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων του Προτείνοντος, των οποίων η έγκριση από την Περιφέρεια Αττικής εκκρεμεί.

Κατά την ημερομηνία του Πληροφοριακού Δελτίου για την Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση του Προτείνοντος (22.9.2014) ουδεμία απόφαση έχει ληφθεί σχετικά με τα ανωτέρω από οποιοδήποτε εταιρικό όργανο του Προτείνοντος ή της Εταιρείας.

**(ε) τις πιθανές επίπτωση της Δημόσιας Πρότασης στο απασχολούμενο προσωπικό της Εταιρείας**  
Σύμφωνα με το Πληροφοριακό Δελτίο, ο Προτείνων δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στους όρους απασχόλησης των εργαζομένων και των στελεχών του Ομίλου της Εταιρείας και του ιδίου.

Ο Προτείνων θα διατηρήσει τις θέσεις εργασίας της Εταιρείας, της θυγατρικής της Εταιρείας και του ιδίου αξιοποιώντας το ανθρώπινο δυναμικό, έπειτα από σχετική αξιολόγηση.

Ο Προτείνων σκοπεύει να διατηρήσει την υφιστάμενη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και να ορίσει τουλάχιστον ένα νέο μέλος.

Σε περίπτωση συγχώνευσης του Προτείνοντος και της Εταιρείας, η έδρα και ο τόπος διεξαγωγής των δραστηριοτήτων του Προτείνοντος ή της νέας εταιρείας που θα προκύψει σε περίπτωση αναστροφής συγχώνευσης δε θα μεταφερθούν εκτός Ελλάδος, ούτε θα επέλθουν σημαντικές αλλαγές στους όρους απασχόλησης των εργαζομένων και των στελεχών των ομίλων των δύο εταιριών. Οι θέσεις εργασίας

του Προτεινόντος ή της νέας εταιρείας που θα προκύψει σε περίπτωση ανάστροφης συγχώνευσης θα διατηρηθούν κατά το 90% τουλάχιστον.

Σημειώνεται ότι ουδείς εκ των εργαζομένων της Εταιρίας έχει εκφράσει αρνητική γνώμη σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση.

#### **(στ) την πρόθεση του Προτεινόντος ως προς τη διαπραγμάτευση των Μετοχών**

Εάν, κατά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης, ο Προτείνων κατέχει, άμεσα και έμμεσα, μετοχές που αντιπροσωπεύουν ποσοστό τουλάχιστον 90% του συνόλου των δικαιωμάτων ψήφου της Εταιρίας:

(α) ο Προτείνων δεν θα ασκήσει το Δικαίωμα Εξαγοράς, σύμφωνα με το άρθρο 27 του Νόμου (squeeze-out) και

(β) οι μέτοχοι που δεν αποδέχθηκαν τη Δημόσια Πρόταση θα μπορούν να ασκήσουν το Δικαίωμα Εξόδου έναντι καταβολής του Προσφερόμενου Τιμήματος ανά Μετοχή σε μετρητά από τον Προτεινόντα, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Νόμου σε συνδυασμό με την απόφαση 1/409/29.12.2006 του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΚ.

#### **5. Συμπεράσματα**

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας σχετικά με τη Δημόσια Πρόταση διατυπώνεται παμψηφεί ως εξής:

1. Το Προσφερόμενο Τίμημα των 3,10 € ανά μετοχή εκπληρώνει τις προϋποθέσεις του Νόμου.
2. Μέσω της Δημόσιας Πρότασης, δίδεται η δυνατότητα στους μετόχους να ρευστοποιήσουν την επένδυσή τους έναντι ανταλλάγματος εντός των απαιτήσεων του Ν. 3461/2006.
3. Τα στρατηγικά σχέδια του Προτεινόντος και οι επιχειρηματικοί στόχοι του για την Εταιρία εντάσσονται στο πλαίσιο της στρατηγικής του για περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου ακίνητης περιουσίας του μέσω αποκτήσεων ακινήτων ή εταιρειών με χαρτοφυλάκιο ακινήτων. Κατά συνέπεια, η επιτυχής έκβαση της Δημόσιας Πρότασης δεν αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τα συμφέροντα της Εταιρίας ούτε αναμένεται να έχει αρνητικές συνέπειες στους εργαζομένους της Εταιρίας.

Επισημαίνεται ότι η ως άνω αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας δεν συνιστά, ούτε δύναται να εκληφθεί ως προτροπή ή αποτροπή των Μετόχων για την αποδοχή ή απόρριψη της Δημόσιας Πρότασης, ούτε για την πραγματοποίηση οποιωνδήποτε συναλλαγών επί μετοχών της Εταιρίας. Εξάλλου, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να προβλέψει την έκβαση της Δημόσιας Πρότασης, την πορεία της Χρηματιστηριακής Τιμής της Μετοχής και την εμπορευσιμότητα των Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αξιών.

Η παρούσα αιτιολογημένη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας συντάσσεται με βάση τις διατάξεις στα άρθρα 15 και 16 του Ν. 3461/2006, υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και στον Προτεινόντα, γνωστοποιείται στους εργαζόμενους της Εταιρίας και δημοσιεύεται μαζί με την Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου Ελληνοαμερικανική Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ.

Η παρούσα γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας και η Έκθεση του Χρηματοοικονομικού Συμβούλου Ελληνοαμερικανική Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ θα είναι δημοσίως διαθέσιμες μέσω της ιστοσελίδας της Εταιρίας (<http://www.migre.gr/>) και της ιστοσελίδας του Χρηματιστηρίου Αθηνών (<http://www.helex.gr/>) από την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2014.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2014

Το Διοικητικό Συμβούλιο της  
**«MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ»**  
σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 3461/2006  
«Ενσωμάτωση στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004 / 25 / ΕΚ σχετικά με τις δημόσιες προτάσεις»