

## ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» ΔΙ' ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗΣ της πρώτης  
από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**»

Στην Αθήνα, σήμερα, 06/08/2015, στην έδρα της εταιρείας ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, μεταξύ:

**A)** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ  
ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με αριθμό ΓΕΜΗ 009313201000 η οποία εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού  
Καραγεώργη Σερβίας 6, που εκπροσωπείται στο παρόν σύμφωνα με το από 06/08/2015 πρακτικό του  
Διοικητικού της Συμβουλίου από τους Θηρεσία Μεσσάρη και Άννα Χαλκιάδακη και

**B)** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**» με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 η οποία εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού  
Τζώρτζ αριθμός 4, που εκπροσωπείται στο παρόν σύμφωνα με το από 06/08/2015 πρακτικό του Διοικητικού  
της Συμβουλίου από τους Ηλία Βολονάση και Αριστοτέλη Καρυτινό

συμφωνήθηκε και έγινε αμοιβαία αποδεκτό να συγχωνευθούν οι ως άνω ανώνυμες εταιρείες με απορρόφηση  
της πρώτης από τη δεύτερη, με τους ειδικότερους αναγραφόμενους πιο κάτω όρους:

### 1. Συγχωνευόμενες

**1.1 Απορροφώσα** είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**» με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000, η οποία εδρεύει  
στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Τζώρτζ αριθμός 4.

**1.2 Απορροφώμενη** είναι η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «**ΕΘΝΙΚΗ ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ  
ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με αριθμό ΓΕΜΗ: 009313201000 η οποία  
εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6,

(από κοινού η Απορροφώσα και η Απορροφώμενη, οι «**Συγχωνευόμενες**»).

### 2. Ισολογισμοί Συγχώνευσης

Η **συγχώνευση γίνεται με απορρόφηση** της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΕΘΝΙΚΗ  
ΠΑΝΓΑΙΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» από την ανώνυμη εταιρεία με  
την επωνυμία «**MIG REAL ESTATE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ**» με



βάση τον με ημερομηνία 31/01/2015 Ισολογισμό Συγχώνευσης της Απορροφώσας και τον 31/01/2015 Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης (ο Ισολογισμός Μετασχηματισμού), (από κοινού, οι «Ισολογισμοί Συγχώνευσης»), σύμφωνα με τις διατάξεις των αρ. 69 επ. του κ.ν. 2190/20 και των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, όπως εκάστοτε ισχύουν, στους όρους, διατυπώσεις και προϋποθέσεις των οποίων οι Συγχωνευόμενες υποβάλλονται. Η συγχώνευση διενεργείται δια ενοποίησης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των Συγχωνευόμενων, ως αυτά εμφανίζονται στους συνταχθέντες Ισολογισμούς Συγχώνευσης, και μεταφέρονται ως στοιχεία ισολογισμού της Απορροφώσας.

### 3. Συγχώνευση

Η οριστική απόφαση επί της ως άνω σκοπούμενης συγχώνευσης (εφεξής η «**Συγχώνευση**») θα ληφθεί από τα αρμόδια όργανα (ήτοι, τις Γενικές Συνελεύσεις) των Συγχωνευόμενων εταιριών σύμφωνα με το άρθρο 72 παρ. 1 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει. Οι ως άνω αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των Συγχωνευόμενων, η οριστική σύμβαση συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, καθώς και η εγκριτική απόφαση της αρμόδιας αρχής για τη Συγχώνευση των ως άνω αναφερόμενων εταιριών υποβάλλονται, κατά άρθρο 74 παρ.1 του κ.ν.2190/1920, στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του κ.ν. 2190/1920 όπως ισχύει, για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες. Η συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα, κατά άρθρο 75 παρ.1 του κ.ν. 2190/1920, από την καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (το «**Γ.Ε.ΜΗ**») της εγκριτικής απόφασης του Υπουργείου Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού για τη Συγχώνευση.

Με την κατά νόμο ολοκλήρωση ως άνω της διαδικασίας της Συγχώνευσης, η Απορροφώμενη θεωρείται αυτοδικαίως λυμένη, εξαφανιζομένης της νομικής της προσωπικότητας, χωρίς να απαιτείται εκκαθάριση, της μεταβίβασης αυτής εξομοιούμενης με καθολική διαδοχή (άρθρο 75 παρ.1 κ.ν. 2190/1920). Περαιτέρω, οι μετοχές εκδόσεως της Απορροφώμενης ακυρώνονται, το δε σύνολο της περιουσίας της (ενεργητικό και παθητικό) μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα, η οποία εφεξής υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με το νόμο, στο σύνολο των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων της Απορροφώμενης (περιλαμβανομένων των διοικητικών αδειών που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης), οι δε εκκρεμείς δίκες της απορροφώμενης θα συνεχίζονται, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, από την Απορροφώσα χωρίς να επέρχεται βίαια διακοπή αυτών με τη συγχώνευση.

### 4. Μεταβίβαση Συνόλου Περιουσίας

Το σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφώμενης, όπως αυτό προκύπτει και περιλαμβάνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως αυτή (η περιουσία) θα υφίσταται και ευρίσκεται κατά την ολοκλήρωση της διαδικασίας της Συγχώνευσης, θα μεταβιβαστεί στην Απορροφώσα. Η Απορροφώσα θα καταστεί αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος κάθε περιουσιακού στοιχείου της Απορροφώμενης, των απαιτήσεων αυτής κατά τρίτων από οποιαδήποτε

αιτία και αν απορρέουν και παντός εν γένει περιουσιακού στοιχείου της. Όπου, κατά νόμο, απαιτείται η τήρηση ιδιαιτέρων διατυπώσεων για τη μεταβίβαση στην Απορροφώσα περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης, οι Συγχωνευόμενες αναλαμβάνουν δια του παρόντος την τήρησή τους.

## 5. Μετοχικό Κεφάλαιο Συγχωνευόμενων

Το μετοχικό κεφάλαιο, ο αριθμός μετοχών και η ονομαστική αξία των μετοχών των Συγχωνευόμενων, έχουν ως ακολούθως:

**(α)** Η Απορροφώσα έχει μετοχικό κεφάλαιο 42.222.000,00 ευρώ, διαιρούμενο σε 14.074.000 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές, με ονομαστική αξία 3 ευρώ η κάθε μία.

**(β)** Η Απορροφώμενη έχει μετοχικό κεφάλαιο 765.193.316,00 ευρώ διαιρούμενο συνολικά σε 187.949.678 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ εκάστη και 3.348.651 κοινές εξαγοράσιμες μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας 4,00 ευρώ εκάστη και είναι ολοσχερώς καταβεβλημένο.

## 6. Σχέση Ανταλλαγής / Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο

### 6.1 Ως προς τη σχέση ανταλλαγής των μετοχών, αναφέρονται τα ακόλουθα:

Οι Συγχωνευόμενες ανέθεσαν στην PricewaterhouseCoopers A.E.E. και δη στην κα Δέσποινα Μαρίνου ορκωτή ελέγκτρια λογίστρια τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας των Συγχωνευόμενων και τη διατύπωση γνώμης επί του δικαίου και λογικού της σχέσης ανταλλαγής των μετοχών των Συγχωνευόμενων.

Για τον προσδιορισμό της λογιστικής αξίας των Συγχωνευόμενων χρησιμοποιήθηκαν οι γενικώς παραδεκτές, και στη Συγχώνευση ευλόγως εφαρμοζόμενες, αρχές και μέθοδοι αποτίμησης που ακολουθούνται διεθνώς για έκαστη των Συγχωνευόμενων, των οποίων τα αποτελέσματα ελήφθησαν υπόψη αναλόγως του βαθμού καταλληλότητας εκάστης.

Σημειώνεται, δε, ότι δεδομένου ότι κατά την 31.01.2015 η Απορροφώμενη κατείχε 13.643.905 μετοχές της Απορροφώσας, στο πλαίσιο της αποτίμησης της Απορροφώμενης, προσαρμόστηκαν αναλόγως οι αξίες για τη διανομή των μετοχών, ώστε να ληφθεί υπόψη και το ποσοστό της σύγχυσης.

Ειδικότερα, χρησιμοποιήθηκε συνδυασμός διαφόρων κοινώς αποδεκτών μεθοδολογιών αποτίμησης, ήτοι:

- α) η Μέθοδος της Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης
- β) η Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς
- γ) η Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών



δ) η Μέθοδος Χρηματιστηριακών Τιμών (Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης).

Η **Μέθοδος Αναπροσαρμοσμένης Καθαρής Θέσης**, κατά την οποία αποτιμάται το μετοχικό κεφάλαιο μίας επιχείρησης αναπροσαρμόζοντας τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού στον ισολογισμό της εταιρίας λαμβάνοντας υπόψη την αγοραία αξία τους θεωρείται η πιο δόκιμη για σκοπούς αποτίμησης Ανώνυμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία, όπως οι Συγχωνευόμενες, όπου το σημαντικότερο στοιχείο του ισολογισμού είναι η ακίνητη περιουσία που αυτές κατέχουν. Οι εκτιμήσεις του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων με ημερομηνία αποτίμησης την 31.01.2015 διενεργήθηκαν από τρεις διαφορετικούς ανεξάρτητους εκτιμητές (Savills, Proprius και Protos). Οι εν λόγω εκτιμήσεις βασίσθηκαν σε διεθνώς αποδεκτές μεθόδους αποτίμησης ακινήτων, ήτοι την συγκριτική και την επενδυτική μέθοδο σταθμισμένες βάσει της καταλληλότητάς τους όπως ορίζει η νομοθεσία (ΚΥΑ 26294/Β1425/19-7-2000). Η Συγκριτική Μέθοδος εξάγει την αγοραία αξία βάσει συγκριτικών στοιχείων της κτηματαγοράς από πραγματικές συναλλαγές ή ζητούμενες αξίες για ομοειδή ακίνητα. Η Επενδυτική Μέθοδος εξάγει την αγοραία αξία κεφαλαιοποιώντας τα μελλοντικά μισθωτικά εισοδήματα, βάσει συμβολαίου μίσθωσης ή βάσει αγοραίου μισθώματος, είτε Ευθέως (Direct Capitalization) είτε αναλυτικότερα με την Προεξόφληση Ταμειακών Ροών (Discounted Cash Flows). Με βάση τις παραπάνω εκτιμήσεις διενεργήθηκε η αναπροσαρμογή της αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε αγοραίες αξίες.

Η **Μέθοδος Δεικτών Κεφαλαιαγοράς**, αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει δεικτών συγκρίσιμων εταιριών, οι μετοχές των οποίων διαπραγματεύονται σε κάποια οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά. Εξετάστηκαν οι χρηματιστηριακές αξίες 16 εταιριών για την περίοδο 2 μηνών μετά την δημοσιοποίηση των τελευταίων διαθέσιμων οικονομικών καταστάσεων, έτσι ώστε να έχουν ενσωματωθεί οι προσδοκίες της αγοράς αναφορικά με τα τελευταία οικονομικά δεδομένα. Εν προκειμένω, το δείγμα συγκρίσιμων εταιριών απαρτίζεται από εταιρίες αξιοποίησης ακίνητης περιουσίας οι οποίες δραστηριοποιούνται στην Ευρώπη και το χαρτοφυλάκιο τους αποτελείται κυρίως από γραφειακούς χώρους και εμπορικά καταστήματα, έτσι ώστε να προσομοιάζουν κατά το δυνατόν περισσότερο τις δραστηριότητες των Εταιριών υπό αποτίμηση. Με βάση τις παραπάνω χρηματιστηριακές αξίες και τα πιο πρόσφατα δημοσιευμένα οικονομικά στοιχεία για τις αντίστοιχες εταιρίες, προσδιορίστηκαν οι παρακάτω δείκτες αξιών: α) Αξία Επιχείρησης προς Έσοδα από Ενοίκια (ΑΕ/ΕΕ), β) Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων (ΑΕ/ΚΠΦΤΑ), γ) Χρηματιστηριακή Αξία προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) (ΧρΑ/ΚΛΔ) δ) Χρηματιστηριακή Αξία προς Καθαρή Θέση (ΧρΑ/ΚΘ).

Η **Μέθοδος Συγκρίσιμων Συναλλαγών**, αποτιμά την αγοραία αξία μίας επιχείρησης βάσει δεικτών επί βασικών οικονομικών μεγεθών εταιριών, οι οποίες υπήρξαν πρόσφατα στόχοι εξαγορών ή συγχωνεύσεων και τους οποίους οι ενδιαφερόμενοι χρησιμοποίησαν τη δεδομένη χρονική στιγμή της συναλλαγής για την αποτίμησή τους. Η μέθοδος αυτή επίσης συμπεριλαμβάνει την ανάλυση πρόσφατων συναλλαγών που αφορούν στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας η οποία αποτιμάται. Συνολικά εξετάστηκαν 10 συναλλαγές οι



οποίες έλαβαν χώρα στην Ευρώπη κατά την περίοδο 2013 – 2015. Για την αποτίμηση των Συγχωνευόμενων προσδιορίστηκαν οι δείκτες: α) Αξία Επιχείρησης προς Έσοδα από Ενοίκια (ΑΕ/ΕΕ), β) Αξία Επιχείρησης προς Κέρδη προ Φόρων, Τόκων, Αποσβέσεων (ΑΕ/ΚΠΦΤΑ), γ) Αξία Μετοχικού Κεφαλαίου προς Κεφάλαια από Λειτουργικές Δραστηριότητες (FFO) (ΑΜΚ/ΚΛΔ) δ) Αξία Μετοχικού Κεφαλαίου προς Καθαρή Θέση (ΑΜΚ/ΚΘ).

Η **Μέθοδος Χρηματιστηριακών Τιμών (Μέθοδος Κεφαλαιοποίησης)**, σύμφωνα με την οποία εξετάζεται η χρηματιστηριακή αξία μιας εταιρίας για εύλογο χρονικό διάστημα που προηγείται της επικείμενης συναλλαγής ώστε να εξομαλυνθούν τυχόν διακυμάνσεις από συγκεκριμένα γεγονότα σε συγκεκριμένες ημερομηνίες. Δεν δόθηκε βαρύτητα στην εν λόγω μεθοδολογία, δεδομένου ότι η χρηματιστηριακή αξία της Απορροφώσας δεν αντικατοπτρίζει τις προσδοκίες των επενδυτών σε μια ελεύθερη αγορά, λόγω της χαμηλής διασποράς και του πολύ χαμηλού όγκου συναλλαγών.

Κατ' εφαρμογή των ανωτέρω μεθόδων προσδιορισμού λογιστικής αξίας, η σχέση αξιών μεταξύ Απορροφώσας και Απορροφώμενης προτείνεται προσδιοριστεί σε **Απορροφώμενη προς Απορροφώσα 30,7 προς 1**.

Κατά τούτο, προτείνεται το σύνολο των υφιστάμενων μετόχων της Απορροφώσας και το σύνολο των υφιστάμενων μετόχων της Απορροφώμενης να συμμετέχουν στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση ως ακολούθως:

	<b>Αριθμός Μετοχών</b>	<b>%</b>
Μέτοχοι Απορροφώμενης	255.240.088	99,9004104%
Μέτοχοι Απορροφώσας	254.446	0,09958961%
<b>Σύνολο</b>	<b>255.494.534</b>	<b>100,00%</b>

Ειδικά για τις μετοχές που σήμερα κατέχει η Απορροφώμενη στην Απορροφώσα δεν θα εκδοθούν μετοχές της Απορροφώσας λόγω της Συγχώνευσης, καθώς η σχετική αξίωση της Απορροφώμενης να λάβει μετοχές της Απορροφώσας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης αποσβέννυται λόγω σύγχυσης, λαμβανομένου επίσης υπόψη ότι με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης η Απορροφώμενη παύει να υπάρχει δίχως να τίθεται σε εκκαθάριση κατ' αρ. 75 του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει.

**Έχοντας υπόψη όλα τα ανωτέρω, προτείνεται, ως δίκαιη και λογική σχέση ανταλλαγής των μετοχών των Συγχωνευόμενων η ακόλουθη:**

α) για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώμενης ο κύριος αυτής θα λάβει 1,334251532 κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση),

β) για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή εξαγοράσιμη ονομαστική μετοχή της Απορροφώμενης ο κύριος αυτής θα λάβει 1,334251532 κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση) και

γ) για κάθε μία (1) υφιστάμενη κοινή ονομαστική μετοχή της Απορροφώσας ο κύριος αυτής θα λάβει 0,591602815 κοινές ονομαστικές μετοχές της Απορροφώσας (όπως θα έχει προκύψει από τη Συγχώνευση).

## **6.2 Μετοχικό Κεφάλαιο της Απορροφώσας μετά τη Συγχώνευση**

Δεδομένων των ανωτέρω και σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις του ν. 2166/1993 και του κ.ν. 2190/1920, όπως ισχύει, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας που θα προκύψει από τη Συγχώνευση θα ανέλθει στο ποσό των **766.483.602,00** ευρώ (το **Νέο Μετοχικό Κεφάλαιο**), που είναι το άθροισμα του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας (που ανέρχεται σε €42.222.000,00) και της Απορροφώμενης (που ανέρχεται σε €765.193.316,00) μείον ποσό που αντιστοιχεί στην αναλογία συμμετοχής της Απορροφώμενης στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας (ήτοι ποσό €40.931.715,00) κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασηματισμού και κατά την ημερομηνία του παρόντος, συν ποσό €1,00 από αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας λόγω κεφαλαιοποίησης τμήματος του αποθεματικού υπέρ το άρτιο για σκοπούς στρογγυλοποίησης. Διευκρινίζεται, ότι η αξία της συμμετοχής της Απορροφώμενης στην Απορροφώσα, δηλαδή ποσό €39.330.768,10, θα διαγραφεί λόγω σύγχυσης με το ποσό που αντιστοιχεί στην αναλογία συμμετοχής της Απορροφώμενης στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, δηλαδή με ποσό €40.931.715,00, η δε διαφορά €1.600.946,90 θα καταχωρηθεί σε λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων από υπεραξία συγχώνευσης σύμφωνα με το ν. 2166/1993. **Το μετοχικό κεφάλαιο θα διαιρείται σε 255.494.534 κοινές ονομαστικές με ψήφο μετοχές με ονομαστική αξία 3 ευρώ η κάθε μία.**

**Συνεπώς, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Απορροφώσας που θα εγκρίνει τη Συγχώνευση θα αποφασίσει επίσης την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου αυτής λόγω της Συγχώνευσης κατά το ποσό των ευρώ 765.193.317,00 μέσω της έκδοσης 255.064.439 κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €3,00.**

**6.3** Τυχόν κλασματικά υπόλοιπα που θα προκύψουν δεν δημιουργούν δικαίωμα σε λήψη κλάσματος μετοχής, αλλά αθροίζονται για τον σχηματισμό ακέραιου αριθμού μετοχών, οι οποίες εκποιούνται με απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Απορροφώσας και το προϊόν της εκποίησης αποδίδεται στους δικαιούχους μετόχους.

**6.4** Δεν προβλέπεται η καταβολή στους ανωτέρω δικαιούχους μετόχους επιπλέον εξισωτικού ποσού μετρητών σύμφωνα με το άρθρο 68 παρ. 2 του κ.ν. 2190/1920.

**6.5** Οι μέτοχοι της Απορροφώμενης θα έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη διανομή τυχόν κερδών της Απορροφώσας για τη χρήση 2015 και εντεύθεν.

## 6.6 Διατυπώσεις παράδοσης των νέων μετοχών που θα εκδώσει η Απορροφώσα

Αμέσως μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, κατά τα παραπάνω υπό (3) παρατεθέντα το Διοικητικό Συμβούλιο της Απορροφώσας θα προβεί σε κάθε αναγκαία ενέργεια, ώστε οι μετοχές της Απορροφώσας που θα προκύψουν από τη Συγχώνευση και κατανέμονται στους δικαιούχους μετόχους σύμφωνα με τις ανωτέρω προσδιοριζόμενες σχέσεις ανταλλαγής να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών και να πιστωθούν σύμφωνα με το νόμο στους λογαριασμούς Σ.Α.Τ. των δικαιούχων μετόχων εντός των νομίμων προθεσμιών βάσει σχετικού μητρώου κατανομής και σύμφωνα με διατυπώσεις που τα αρμόδια όργανα θα ορίσουν. Οι δικαιούχοι μέτοχοι θα ενημερωθούν όπως προβλέπει ο νόμος.

## 7. Πράξεις της Απορροφώμενης Μετά τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού

Από την επόμενη μέρα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού (άρθρο 2 παρ. 1 ν. 2166/1993), δηλαδή από 1.2.2015 και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Απορροφώμενης θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται για λογαριασμό της Απορροφώσας και τα ποσά αυτών μεταφέρονται με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της. Τα δε οικονομικά αποτελέσματα που θα προκύψουν κατά το παραπάνω χρονικό διάστημα θα θεωρούνται ως αποτελέσματα της Απορροφώσας (κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 75 του κ.ν. 2190/1920 και στο άρθρο 2 παρ. 6 του Ν. 2166/1993) και θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο την Απορροφώσα. Ομοίως όλες οι συμφωνίες και δικαιοπράξεις που γίνονται κατά το πιο πάνω χρονικό διάστημα με κάθε τρίτο φυσικό ή νομικό πρόσωπο στο όνομα της Απορροφώμενης συνεχίζονται από την Απορροφώσα με τους ίδιους όρους και συμφωνίες.

## 8. Ειδικά Δικαιώματα Μετόχων

Δικαιώματα που εξασφαλίζει η Απορροφώσα στους μετόχους της Απορροφώμενης που έχουν ειδικά δικαιώματα μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης:

8.1. Δεν υπάρχουν μέτοχοι ή κάτοχοι άλλων τίτλων της Απορροφώμενης οι οποίοι να έχουν ειδικά δικαιώματα ή προνόμια, πλην αυτών, τα κυριότερα των οποίων εν περιλήψει και ενδεικτικά αναφέρονται κατωτέρω για την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής, η «**ΕΤΕ**») και την Invel Real Estate Netherlands II B.V. (εφεξής, η «**Invel**») σύμφωνα με την από 30.12.2013 Σύμβαση Μετόχων που έχουν συνάψει η ΕΤΕ και η Invel (εφεξής, η «**Συμφωνία Μετόχων**»), όπως ισχύει, μετά την τροποποίησή της, και τα οποία θα ισχύσουν και στην Απορροφώσα μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης ήτοι και τα ακόλουθα:

- Η καθεμία από τις ΕΤΕ και Invel έχουν δικαίωμα να ορίσουν προς εκλογή μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής της Απορροφώμενης. Ειδικότερα, η ΕΤΕ ορίζει πέντε από τα εννέα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της, συμπεριλαμβανομένου του Διευθύνοντος Συμβούλου (CEO,) και τρία από τα πέντε μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής καθώς και τον Οικονομικό Διευθυντή (CFO) και το Διευθυντή Εργασιών (COO), ενώ η Invel ορίζει τα υπόλοιπα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της Επενδυτικής Επιτροπής.
- Μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης στην περίπτωση που η ΕΤΕ επιθυμεί να πωλήσει μετοχές σε τρίτο πρόσωπο, υποχρεούται να προσφέρει προηγουμένως τις μετοχές αυτές, με τους ίδιους όρους στην

Invel η οποία έχει δικαίωμα να τις αγοράσει υπό τους όρους αυτούς (δικαίωμα πρώτης προσφοράς της Invel). Αντίστοιχο δικαίωμα πρώτης προσφοράς έχει και η ΕΤΕ στην περίπτωση που η Invel προτίθεται να πωλήσει μετοχές της σε τρίτο πρόσωπο. Η υποχρέωση σεβασμού του δικαιώματος πρώτης προσφοράς δεν υφίσταται αν το τρίτο μέρος θα κατέχει, μετά την ως άνω αγορά, ποσοστό χαμηλότερο από το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας.

- Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 12 μήνες μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης και λήγει 60 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013, η ΕΤΕ έχει το δικαίωμα να πωλήσει στην Invel το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφώσα και η Invel υποχρεούται να αγοράσει τη συμμετοχή της ΕΤΕ στην Απορροφώσα (put option), επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη Συμφωνία Μετόχων.
- Κατά τη διάρκεια της περιόδου που αρχίζει 54 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013 και λήγει 60 μήνες μετά από την 30η Δεκεμβρίου 2013, η Invel έχει το δικαίωμα να αγοράσει από την ΕΤΕ το σύνολο, αλλά όχι λιγότερο από το σύνολο, της συμμετοχής της στην Απορροφώσα και η ΕΤΕ έχει υποχρέωση να πωλήσει τη συμμετοχή της στην Απορροφώσα προς την Invel (call option), επί τη βάση των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στη «Συμφωνία Μετόχων».
- Σε περίπτωση που η Επενδυτική Επιτροπή δεν δύναται να λάβει απόφαση για τη διενέργεια επενδύσεων και τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής που ορίζονται για διορισμό από την ΕΤΕ δεν συμμορφώνονται με τις ρυθμίσεις της Συμφωνίας Μετόχων για την επίλυση της σχετικής διαφωνίας, η Invel ή οποιοδήποτε μέλος που ορίζεται από την Invel ενδέχεται να έχει δικαίωμα προαίρεσης αγοράς όλων των κοινών μετοχών της ΕΤΕ στην Απορροφώσα, συμφώνως προς τα ειδικότερα προβλεπόμενα για την άσκηση του δικαιώματος αυτού από τη «Συμφωνία Μετόχων».
- Η Invel, για χρονικό διάστημα 5 ετών από την 30<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013, δεν μπορεί να μεταβιβάσει μετοχές της Απορροφώσας σε τρίτα μέρη εκτός και αν τα μέρη αυτά προσχωρήσουν στη Συμφωνία Μετόχων.
- Με την εξαίρεση, μεταξύ άλλων, του δικαιώματος πρώτης προσφοράς που αναφέρεται ανωτέρω και το οποίο ισχύει για όσο διάστημα, τόσο η ΕΤΕ όσο και η Invel, κατέχουν τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας, η ισχύς της Συμφωνίας Μετόχων λήγει αυτομάτως σε περίπτωση που (i) η ΕΤΕ ή η Invel κατέχουν λιγότερο από 20% στο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, (ii) η Απορροφώσα τεθεί σε εκκαθάριση, (iii) με αμοιβαία συμφωνία των μερών (ΕΤΕ και Invel) (iv)) αν η ΕΤΕ σταματήσει να ενοποιεί την Απορροφώσα στις οικονομικές της καταστάσεις για περίοδο που ξεπερνά τους 12 μήνες (μέσα στη διάρκεια μιας πενταετίας με έναρξη στις 30.12.2013), (v) παρέλθουν πέντε χρόνια από την 30<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2013.
- Η Συμφωνία Μετόχων δεν προβλέπει περιορισμούς στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου από την ΕΤΕ ή την Invel. Εντούτοις προβλέπεται ότι για τη λήψη απόφασης επί των ζητημάτων που περιλαμβάνονται στις παραγράφους 5 και 6 του άρθρου 11 του καταστατικού της Απορροφώσας, (όπως ενδεικτικά η έκδοση μετοχών, κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές και η χορήγηση δικαιώματος προαίρεσης (option) ή δικαιώματος κάλυψης μετοχών ή κινητών αξιών μετατρέψιμων σε μετοχές της Απορροφώσας,



η πώληση του συνόλου ή σημαντικού μέρους της Απορροφώσας, οποιαδήποτε σημαντική αλλαγή στη φύση της επιχειρηματικής δραστηριότητας ή στο σκοπό της Απορροφώσας και η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου ή η αγορά ιδίων μετοχών της Απορροφώσας, η τροποποίηση του καταστατικού της εταιρίας, λοιπά θέματα που από τον εταιρικό νόμο απαιτούν αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία κατά τη λήψη αποφάσεων από τη γ.σ. της Εταιρείας) απαιτείται η προηγούμενη έγκριση τόσο της ΕΤΕ όσο και της Invel.

- Η Συμφωνία Μετόχων προβλέπει ειδικά δικαιώματα πληροφόρησης της ΕΤΕ και της Invel, υπό την αίρεση της τήρησης της κείμενης νομοθεσίας.

8.2. Δεν προτείνεται να ισχύσει λόγω της Συγχώνευσης κάποιο άλλο ειδικό μέτρο ή δικαίωμα ή προνόμιο για κανέναν από τους μετόχους ή κατόχους άλλων τίτλων της Απορροφώσας μετά την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

### **9. Νέο Καταστατικό Απορροφώσας**

Η Απορροφώσα θα προβεί σε κάθε αναγκαία τροποποίηση του καταστατικού της προκειμένου να λάβουν χώρα οι μεταβολές που προβλέπονται στο παρόν σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης, ώστε αυτό να ανταποκρίνεται στις μεταβολές που επέρχονται με το παρόν.

### **10. Απουσία Ιδιαίτερων Πλεονεκτημάτων**

Για τα μέλη των Διοικητικών Συμβουλίων και τους τακτικούς ελεγκτές των Συγχωνευόμενων, δεν προβλέπονται από το καταστατικό τους ή από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων τους, ιδιαίτερα πλεονεκτήματα, ούτε τους παρέχονται τέτοια πλεονεκτήματα με την παρούσα σύμβαση συγχώνευσης.

**11.** Τα περιουσιακά στοιχεία της Απορροφώμενης που θα μεταβιβαστούν στην Απορροφώσα είναι αυτά που αναγράφονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.

Η διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης έχει γίνει από την ελεγκτική εταιρεία ΠΡΑΙΣΓΟΥΟΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΛΕΓΚΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΑ, με Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 113 , με βάση τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 31/01/2015. Ολόκληρη η περιουσία της Απορροφώμενης και τα πάσης φύσεως δικαιώματα, απαιτήσεις και αξιώσεις αυτής μεταβιβάζονται με τη σύμβαση συγχώνευσης δι' απορροφήσεως, αλλά και εκ του νόμου, λόγω της επερχόμενης απορροφήσεως, στην Απορροφώσα, συγχρόνως δε η Απορροφώσα αναλαμβάνει και αποδέχεται λόγω της σύμβασης συγχώνευσης με απορρόφηση, αλλά και εκ του νόμου, το σύνολο των υποχρεώσεων και του παθητικού της Απορροφώμενης και έτσι, από την ολοκλήρωση των διατυπώσεων συγχώνευσης, θα επέλθει κατά το νόμο (άρθρο 75 κ.ν.



2190/20) μεταβίβαση που εξομοιώνεται με καθολική διαδοχή (οιονεί καθολική διαδοχή). Τυχόν δίκες της Απορροφώμενης θα συνεχίζονται από την Απορροφώσα χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βιαίας διακοπής αυτών με τη Συγχώνευση. Ειδικότερα, μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο και αν ακόμα δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στην παρούσα σύμβαση, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, οι πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις Αρχές, καθώς και τα δικαιώματα ή οι έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία όλα από την κατά το νόμο ολοκλήρωση της Συγχώνευσης περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

**12.** Η Απορροφώμενη δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι:

α) Η περιουσία της ως συνόλου εννοούμενης (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 31/01/2015, είναι αυτή που αναφέρεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού στον οποίο αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα περιουσιακά στοιχεία.

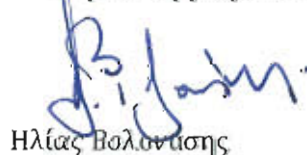
β) Τα εισφερόμενα ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτής, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον ως άνω αναφερόμενο Ισολογισμό Μετασχηματισμού.

**13.** Η Απορροφώσα δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, καθώς και όπως αυτά θα έχουν τυχόν μεταβληθεί μέχρι της ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης. Τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας.

**14.** Όλοι οι όροι του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης με απορρόφηση συμφωνήθηκαν από τα συμβαλλόμενα μέρη, σύμφωνα με ειδικές αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευόμενων.

Σε πίστωση των ανωτέρω, συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης και υπογράφεται από τους νομίμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων.

**Για την Απορροφώσα**



Ηλίας Βολαντισής



Αριστοτέλης Καρυτινός

**Για την Απορροφώμενη**



Θηρεσία Μεσσάρη



Άννα Χαλκιαδάκη